

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE
HYPOTHEEKHOUDER
JAGERSPAD 57 TE 6374 CX LANDGRAAF**

Aantal annexen: één (1)

Heden, negen februari tweeduizend eenentwintig,
verscheen voor mij,
mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

-

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te Rotterdam gevestigde de naamloze vennootschap **NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVZERKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, krachtens fusie rechtsopvolger onder algemene titel van RVS Levensverzekering N.V., kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24042211.

Opdrachtgever

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., hierna te noemen: 'de Verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven Registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de Verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna tezamen en afzonderlijk te noemen: 'de Website'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het Registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op achttien maart tweeduizend eenentwintig vanaf dertien uur dertig minuten in Hotel Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of
2. deze zaal/internet-veiling geen doorgang zal vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veilen zal

blijken uit de publicatie op de website.

1.2 Registergoed

Het Registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE UBACH OVER WORMS

het woonhuis met garage, ondergrond, tuin en erf, met ondergrond, tuin en erf, staande en gelegen aan de **Jagerspad 57** te **6374 CX Landgraaf**, kadastraal bekend gemeente **Ubach over Worms**, sectie **A** nummer **3764**, groot drie are en zes centiare (3a 6ca), hierna te noemen: 'het Registergoed'.

1.3 Eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

-

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

1.4 Verkrijging eigenaar

Het Registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op vijftien januari tweeduizend acht verleden voor mr. W.M.H. Palmen, destijds notaris te Stein. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien januari tweeduizend acht, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 53912 nummer 36.

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 respectievelijk pand gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', respectievelijk 'het pandrecht'. Dit blijkt uit een akte op vijftien januari tweeduizend acht verleden voor notaris Palmen, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien januari tweeduizend acht, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 55239, nummer 122, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht worden verleend tot zekerheid voor (citaat hypotheekakte): "*de prompte voldoening van het verschuldigde zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de Algemene Voorwaarden is omschreven waaronder begrepen de hoofdsom*" (einde citaat).

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 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 hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan de eigenaar/schuldenaar.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 Uitoefening recht van parate executie

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend 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.

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.

Een bericht van de gemeente Landgraaf met datum zes januari tweeduizend eenentwintig, omtrent Bodemverontreiniging, luidt:

Van het betreffende object is in ons bodeminformatiesysteem geen informatie geregistreerd (geen bodemonderzoek bekend).

In het meldingenoverzicht van tanks komt het adres ook niet voor.

Conform onze bodemkwaliteitskaart wordt ter plaatse zowel in boven- en in ondergrond een achtergrondwaardekwaliteit (PFAS en overige stoffen) verwacht.

De actuele bodemkwaliteit wordt bepaald door het gebruik van het perceel en kan enkel via een bodemonderzoek worden vastgesteld."

Energie label

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energie label van het Registergoed geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als woning.

Volgens een bericht van de gemeente de dato zes januari tweeduizend eenentwintig maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Parkheid/Waubach Noord".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" toegekend. Voor de van toepassing zijnde regels wordt voorts verwezen naar hetgeen wordt gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.vastgoedveilingzuid.nl.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

“BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het verkochte bestaan bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard. Ter zake wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“7. Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de – daarop aanwezige casu quo op te richten – opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ubach over Worms (-thans, na gemeentelijke herindeling: gemeente Landgraaf) dit nodig zullen achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd.

Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

8. Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) moeten voorzoveel het verkochte een tot voortuin bestemde strook grond bevat, deze strook ten genoeg van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ubach over Worms als tuin aanleggen en onderhouden, deze voortuin mag zonder hun toestemming geen beplantingen bevatten hoger dan een meter en moet door koper worden verhoogd tot een hoogte, minstens gelijk aan het straatvlak.

Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) moeten gedogen dat in de onder 7 bedoelde strook door of vanwege de gemeente een of meer bomen worden geplant en onderhouden:

Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) zijn verplicht deze bomen te laten bestaan.

Gelijke verplichtingen moeten ook door partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) worden opgelegd aan eventuele huurders van het betreffende goed.

De in het eerste lid bedoelde strook grond mag niet worden gebruikt als opslagplaats of bleekveld.

9. Het is partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) verboden om ten behoeve van de op het gekochte perceel te bouwen woning een afzonderlijke antenne voor radio en/of televisieontvangst te plaatsen of te doen plaatsen, zulks op verbeurte van een boete van tien gulden (f. 10,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt.

Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) kunnen de woning doen aansluiten op het ter plaatse te realiseren of gerealiseerde centrale antenne-systeem, onder de daarvoor geldende vergoedingen: zullende alsdan partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) de daartoe dienende voorzieningen en leidingen moeten gedogen; waaronder begrepen eventuele reparaties en/of vernieuwingen daarvan, onverminderd het recht van de gemeente Ubach

over Worms om ter zake daarvan de benodigde erfdienstbaarheden te vestigen.

10. Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) zijn verplicht bij eventuele vervreemding van het geheel of een gedeelte van het bij deze gekochte het hiervoren onder 7, 8 en 8, alsmede het in dit artikel 10 bepaalde in de betreffende akte van transport op te leggen aan hun rechtopvolgers en die akte ten behoeve van de gemeente Ubach over Worms aan te nemen, bij gebreke waarvan zijn ten behoeve van de gemeente Ubach over Worms een dadelijk opeisbare boete verbeuren van tweeduizend gulden (f. 2.000,00) onverminderd het recht van de gemeente om verdere schadevergoeding in plaats van deze boete te vorderen.” enzovoorts

“Comparant Spee thans handelende als mondeling lasthebber van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Installatie Bureau Centraal B.V., gevestigd te Sittard, hierna te noemen: installateur.

Installateur en partij sub 2 verklaren dat de onderhavige overeenkomst voorts geschiedt onder de navolgende speciale bepalingen:

1. Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel, zal (zullen) om niet ten aanzien van het verkochte dienen te gedogen, de aanwezigheid, de aanleg, onderhoud, herstel, wijziging, vernieuwingen of overige te verrichten werkzaamheden met betrekking tot kabels en leidingen of anderszins ten dienste van een centraal antenne-systeem voor televisie en/of radio-ontvangst voor de op het verkochte te bouwen woning of anderszins, welke vorenbedoelde werkzaamheden in de ruimste zin te allen tijde zullen kunnen worden uitgevoerd door of vanwege de installateur, respectievelijk exploitant der antenne-installatie;

2. Partij sub 2 is verplicht om op eerste vordering aan de installateur of zijn gemachtigde naar aanleiding van het vorenstaande te voldoen:

De jaarlijkse kostenbijdrage, zijnde de door deze installateur ten laste van betreffende woning of anderszins telkens omgeslagen onderhouds of overige kosten. De nota welke partij sub 2 deswege ontvangt zal zij binnen een maand na ontvangst moeten voldoen.

3. Partij sub 2 of haar rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte dit beding bij wijze van kettingbeding woordelijk in de akte van vervreemding op te nemen en aan de opvolgende verkrijger(s) op te leggen, zulks op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete van eenduizend gulden (f. 1.000,00) aan installateur bij niet-opneming van dit beding;

4. Voorts verklaarde partij sub 2, in aanmerking nemende, dat met betrekking tot de exploitatie casu quo onderhoud en instandhouding van het centraal antenne-systeem casu quo centrale of gemeenschappelijke antenne-inrichting, waarop de op het bij deze overgedragen perceelsgedeelte gebouwde casu quo te bouwen woning is/zal worden aangesloten, bij onderhandse akte, op heden een overeenkomst is gesloten met de besloten vennootschap “Installatie Bureau Centraal B.V.”, gevestigd te Sittard welke, overeenkomst aan deze minute zal worden vastgehecht, waarvan de inhoud geacht wordt hier geheel te zijn overgenomen en ingelast, waarmede partij sub 2 verklaart ten volle bekend te zijn, daarmede accoord te gaan, zich te verbinden en de daarin opgenomen bepalingen stipt te zullen nakomen overeenkomstig het in die overeenkomst bepaalde ervoor zorg te dragen, dat de daarin opgenomen bepalingen mede van toepassing zullen zijn op haar rechtsofvolgers in de eigendom van het gekochte.”

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

De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, de dato heden, blijkt het volgende:

- Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Bij de gemeente verwijst ter zake in eerste instantie naar de informatie die het kadaster geeft. Er is geen verdere informatie opgevraagd over eventuele beperkingen in het kader van de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen..

De Verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar 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 dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

2.3 Gebruik

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen als bewoner ingeschreven dan de eigenaar.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlop van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding.

Verkoper verklaarde gegronde redenen te hebben om het huurbeding niet in te roepen. De gegronde reden is onder meer omschreven in artikel 3:264 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek (luidende: ook met instandhouding van de huurovereenkomsten zal de opbrengst kennelijk voldoende zijn om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt te kunnen voldoen).

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 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. FINANCIËEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper. Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden, tot uitkering dan wel verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het Registergoed op basis van de thans laatst beschikbare informatie:
- onroerend zaakbelasting: drie honderd vier en veertig euro (€ 344,00);
 - rioolrecht: een honderd drie euro (€ 103,00);
 - waterschaplasten: vier en vijftig euro (€ 54,00).
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel acht procent (8%). Wanneer Koper voor het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting een schriftelijke verklaring benodigt, ligt het op zijn weg om die (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het niet (tijdig) verkrijgen van die verklaring komt geheel voor rekening en risico van de Koper.

3.3 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 weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, 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 Burgerlijk Wetboek 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. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van de Koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. 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.

Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een Bieder/Koper te stellen internetborg.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen/verkaveling

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

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 www.openbareverkoop.nl.

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.
- *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.
- *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens 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 Acte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 Gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond:

- door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

OF

- door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de Gunning.

OF

- door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE, doch zodanig dat die waarborg de Notaris bereikt tijdig vóór de Veiling.

4.7 Gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald;
- 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 (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de Verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is tien maart tweeduizend eenentwintig.

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 Burgerlijk Wetboek.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting heeft deze verklaard tijdig voor het passeren van deze akte van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.