

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE
HYPOTHEEKHOUDER
MAASBOULEVARD 287 TE 5237 WT 'S-HERTOGENBOSCH**

Aantal annexen: twee (2)

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

-

Opdrachtgever

ELQ Portefeuille I B.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 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 eenentwintig oktober 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 kan 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 'S-HERTOGENBOSCH

- a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met berging en parkeerplaats in de parkeergarage, plaatselijk bekend **Maasboulevard 287, 5237 WT 's-Hertogenbosch**, kadastraal bekend gemeente 's-

Hertogenbosch sectie **T** nummer **6446 A-28**, uitmakend het driehonderdzevenenveertig/tienduizend vierenzestigste (347/10.064ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het flatgebouw te 's-Hertogenbosch aan de Maasboulevard met toebehoren en ondergrond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6422, groot éénentwintig are en twintig centiare;

- b. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de afgesloten buitenruimte, plaatselijk bekend **Maasboulevard te 's-Hertogenbosch**, kadastraal bekend gemeente **'s-Hertogenbosch** sectie T nummer 6446 A-44, uitmakend het acht/tienduizend vierenzestigste (8/10.064ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap

hierna samen te noemen: 'het Registergoed'.

1.3 Eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is

-

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 Verkrijging eigenaar

Het Registergoed werd door de eigenaar verkregen, als volgt:

- voor de onverdeelde helft van het Registergoed sub a genoemd, door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op eenentwintig januari tweeduizend verleden voor een waarnemer van mr. E.J. Houx, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Eindhoven) op vierentwintig januari tweeduizend, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 14835 nummer 17. 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.
- voor de onverdeelde helft van het Registergoed sub b genoemd, door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op tien januari tweeduizend één verleden voor genoemde notaris Houx. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Eindhoven) op elf januari tweeduizend één, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15455 nummer 28. 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.

Vervolgens zijn de andere onverdeelde helften van Registergoed sub a en b door eigenaar verkregen krachtens erfrecht, waarvan blijkt uit een verklaring erfrecht op dertig juni tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. F. Kroes, notaris te De Ronde Venen. Een afschrift van die verklaring van erfrecht is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig juni tweeduizend eenentwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 81596 nummer 186.

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 achttien september tweeduizend acht verleden voor mr. S.T. Ypma, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien september tweeduizend acht, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 57138, nummer 145, deze akte hierna te

noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor:

- a. de nakoming van de geldlening, waaronder begrepen de eventueel aan de schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan Verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het Registergoed, danwel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant danwel uit welke hoofde ook; en
- b.
 1. de voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;
 2. de voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen Verkoper verder uit hoofde van de leningovereenkomst van de schuldenaar te vorderen mocht hebben.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

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

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is volgens Verkoper direct opeisbaar geworden door het handelen door eigenaar in strijd met het huurbeding en de verplichting tot zelfbewoning.

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;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding wordt ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

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.

2.2 Juridische informatie

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement en parkeerplaats.

Volgens informatie van de website ruimtelijkeplannen.nl maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Maaspoort-Oud Empel".

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.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging en parkeerplaats respectievelijk parkeerplaats. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur toegestaan.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

"algemene verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996

10. *Op deze transactie zijn van toepassing en voor partijen verbindend de artikelen I tot en met X en XIII van de "Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996", (hierna aangeduid als: "Algemene Verkoopvoorwaarden"), zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch bij besluit van twee januari negentienhonderd zesennegentig en zoals deze zijn opgenomen in een op veertien maart negentienhonderd zesennegentig voor J.H.L.M. van der Werf, notaris ter standplaats 's-Hertogenbosch verleden akte, waarvan een afschrift op vijftien maart negentienhonderdzesennegentig is ingeschreven in het ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven gehouden register Hypotheken 4 in deel 12044 nummer 23, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te*

zijn opgenomen,"

Enzovoorts.

"erfdienstbaarheden/bijzondere lasten en beperkingen

12. *Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van splitsing waarin woordelijk staat vermeld:*

"parkeerplaats (erfdienstbaarheid)

Ten laste van het bij deze verkochte en overgedragen kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6422, hierna te noemen dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6423, als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van parkeerplaats, dat de eigenaar(s) en de gebruiker(s) van het dienende erf:

- a. moeten gedogen, dat op het dienende erf tweeënveertig (42) parkeerplaatsen worden aangelegd en nimmer mogen worden verwijderd of aan hun bestemming als particuliere parkeerplaats voor een personenauto mogen worden onttrokken;*
- b. zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaatsen, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar(s) van het dienend erf.*

verplichting tot het planten van bomen

De gemeente en Hertogbouw leggen hierbij aan EDB de verplichting op om, voor rekening van EDB, op het bij deze overgedragen bouwperceel een zestal bomen te planten overeenkomstig een door of vanwege de eigenaar van het na te melden heersende erf civielrechtelijk goedgekeurd plan. Ook na verkoop en levering van het hierbij verkochte zal EDB voormelde verplichting dienen na te komen. De comparant verklaarde deze verplichting voor en namens EDB aan te nemen.

boombeplanting (erfdienstbaarheid)

Ten laste van het bij deze verkochte en overgedragen kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6422, hierna te noemen dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente 's-Hertogenbosch sectie T nummer 6423, als heersend erf, wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van boombeplanting.

De erfdienstbaarheid houdt in:

- a. dat de eigenaar(s) van het dienende erf de bomen welke zijn geplant overeenkomstig een door of vanwege de eigenaar van het heersende erf civielrechtelijk goedgekeurd plan, moet gedogen en in goede staat moet onderhouden, en zich voorts moet onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden;*
- b. De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van de betreffende bomen komen geheel voor rekening van de eigenaar van het dienende erf."*

(einde citaat)

In de akte van verkrijging van de **separate parkeerplaats** (appartementindex A44) gelegen op het buitenterrein staat bovendien nog vermeld:

(begin citaat)

Voor wat betreft voormeld appartementsrecht met index 44 wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van splitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 26a

1. *Indien de eigenaars van de appartementsrechten met de indexen 43 tot en met 56, hierna te noemen: "de aanbiedingsplichtige", tot vervreemding van hun appartementsrecht willen overgaan zijn zij verplicht alvorens tot vervreemding over te gaan het betreffende appartementsrecht te koop aan te bieden aan de overige eigenaars, verenigd in na te melden vereniging van eigenaars, hierna te noemen: "de aanbiedingsgerechtigden".
Degene die tot vervreemding van gemeld appartementsrecht wenst over te gaan dient dit schriftelijk te melden aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. Het bestuur zal op haar beurt alle eigenaars op de hoogte stellen van de voorgenomen vervreemding.
De in dit beding bedoelde verplichting tot aanbieding bestaat niet:
 - ingeval van verkoop ex artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of in andere gevallen van onvrijwillige vervreemding;
 - bij vervreemding van het betreffende appartementsrecht tezamen met één van de appartementsrechten met indexen 1 tot en met 42 door dezelfde eigenaar aan dezelfde verkrijger.*
2. *Indien de aanbiedingsplichtige het hiervoor bepaalde niet nakomt, zal hij ten behoeve van de aanbiedingsgerechtigden een direct opeisbare boete verbeuren van twintigduizend gulden (fl. 20.000,00), onverminderd het recht van de aanbiedingsgerechtigde om alsnog nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
3. *De aanbiedingsgerechtigden dienen binnen een maand na gedaan aanbod aan de aanbiedingsplichtige te kennen te geven of zij van bedoeld aanbod gebruik wensen te maken. Indien de aanbiedingsgerechtigden binnen vermelde termijn bedoelde wens niet te kennen hebben gegeven, is de aanbiedingsplichtige vrij het aangeboden appartementsrecht te vervreemden aan derde(n).*
4. *Indien de aanbiedingsgerechtigden op de wijze als hiervoor in het derde lid vermeld te kennen hebben gegeven van bedoeld aanbod gebruik te maken, zal de vaststelling van de koopprijs geschieden in onderling overleg en wel binnen twee weken na het verstrijken van de hiervoor in het derde lid vermelde periode. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, zal de vaststelling van de koopprijs geschieden tegen de vrije verkoopwaarde van het verkochte op het tijdstip van de aanbieding, welke waarde alsdan zal worden vastgesteld door drie, in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming daaromtrent door de kantonrechter te 's-Hertogenbosch te benoemen deskundigen.*
5. *De aanbiedingsgerechtigden zijn vervolgens verplicht binnen twee weken na vaststelling van voormelde koopprijs aan de aanbiedingsplichtige mede te delen of zij het aanbod tot koop al dan niet accepteren. Bij niet-acceptatie of uitblijven van enige mededeling door de aanbiedingsgerechtigden binnen de gestelde termijn, is de aanbiedingsplichtige vrij het aangeboden appartementsrecht aan derde(n) te vervreemden.*
6. *Indien op voormelde wijze de verplichting tot verkoop en koop tot stand is gekomen, zal de levering van het appartementsrecht moeten plaatsvinden binnen één maand daarna tegen betaling van de koopprijs, danwel zoveel eerder als later als partijen met elkaar overeen komen, terwijl voor een en ander de bepalingen zullen gelden, welke*

gebruikelijk zijn in akte van levering, onder meer de bepaling, dat alle rechten en kosten terzake van die overdracht voor rekening van de koper zijn.

7. *Alle kosten van vaststelling van de koopprijs zijn voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft."*

(ende citaat)

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

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

"Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 Ontleend aan: BPR0001433 datum in werking 6-12-2017 (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie) Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: 's-Hertogenbosch".

Verkoper laat verificatie van deze informatie bij overheidsorganen, alsook onderzoek of mogelijk andere publiekrechtelijke beperkingen van toepassing zijn, aan de Koper.

De Koper aanvaardt deze beperkingen 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 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.

Appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op zevenentwintig december negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Houx. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 14794, nummer 57.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Vereniging van eigenaars woongebouw Ignis aan de Maasboulevard te –'s-Hertogenbosch, gevestigd te 's-Hertogenbosch, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17282398.

Verklaring vereniging van eigenaars

Er is van het bestuur van de vereniging van eigenaars ontvangen een verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek, waaruit kan worden opgemaakt:

1. welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de Koper aansprakelijk is.

2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaring is aan de akte vastgemaakt.

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 door de eigenaar. Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed andere personen ingeschreven dan de eigenaar. Het Registergoed wordt door één van die ingeschreven personen gehuurd.

Huurbeding

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

Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper. Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding.

De Verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Behandeling van het verzoek heeft plaatsgevonden, maar er is door de voorzieningenrechter nog geen beschikking afgegeven. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het Registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld.

- Wanneer verlot wordt verleend, wordt de uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.
- Wanneer verlot niet wordt verleend, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De Verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst, voor zover die in zijn bezit is. De Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. 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, en

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

De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: twee honderd negen en veertig euro en dertig eurocent (€ 249,30) per zes september tweeduizend eenentwintig. De bedragen waarvoor de Koper hoofdelijk aansprakelijk wordt, worden in beginsel door hem voldaan via de afrekening van de notaris. Koper kan de notaris verzoeken om betaling van bedoelde bedragen niet via de afrekening van de notaris te laten verlopen.

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. De aan mij, notaris, bekende eigenaarslasten voor het Registergoed worden gepubliceerd op de Website.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, aangezien de Verkoper deze nimmer verschuldigd was noch betaald heeft.

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. Wanneer Koper voor het toepassen van een bepaald tarief voor overdrachtsbelasting een schriftelijke verklaring benodigt, ligt het op zijn weg om die (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het (tijdig) verkrijgen van die verklaring komt geheel voor rekening en risico van de Koper. In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfonds van na te melden vereniging van eigenaars. De omvang van het aandeel van het Registergoed in gemeld reservefonds bedraagt acht duizend twee honderd negentig euro en acht en negentig eurocent (€ 8.290,98).

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 vier 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. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat Koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- e. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper- mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper- ervan uitgaan dat Koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere veilingvoorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
- f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
- g. In afwijking van artikel 8 lid 2 AVVE eindigt de termijn van beraad op de derde (3^e) werkdag volgende op de afslag om 17.00 uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
- h. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringsspanningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op verzoek van Verkoper – mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen van de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

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 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

Bij de in dit lid bedoelde Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".

6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - zorg draagt 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 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 op eerste verzoek een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 Gegoedheid

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

1. overlegging van een verklaring van een geldverstrekking 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; en/of
2. 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. Hierbij geldt dat de hoogte van de waarborgsom minimaal tien procent (10%) bedraagt van het maximaal door de Bieder uit te brengen bod; en/of
3. het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de Gunning. Hierbij geldt dat de hoogte van de waarborgsom tien procent (10%) bedraagt van het in de veiling geconstateerde hoogste bod.

4.7 Niet-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 daarvoor is dertien oktober 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 ontnemen 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.