

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

met betrekking tot Platanenstraat 22 te 6464 XG Kerkrade

Heden, twaalf oktober tweeduizend tweeëntwintig,
verscheen voor mij,

mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de te Amersfoort gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.**, handelend onder de naam '**Florius**', kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort, Computerweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024285.

Opdrachtgever

ABN Amro Hypotheken Groep 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 namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op <www.vastgoedveilingzuid.nl> en <www.openbareverkoop.nl>, beide en afzonderlijk 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

Hybride 1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op zeventien november tweeduizend tweeëntwintig 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 hybride zaalveiling 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 KERKRADE

1. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te **6464 XG Kerkrade, Platanenstraat 22**, kadastraal bekend als gemeente **Kerkrade**, sectie **G** nummer **4517**, groot een are en dertig centiare;
2. het een/tiende (1/10) onverdeeld aandeel in de mandelige eigendom van de weg gelegen achter **Platanenstraat** nummers 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 en 24 te Kerkrade, kadastraal bekend als gemeente **Kerkrade**, sectie **G** nummer **4519**, groot een are en negentig centiare;

hierna samen te noemen: 'het Registergoed'.

1.3 Eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

- enzovoorts -

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 tweeëntwintig juli tweeduizend veertien verleden voor mr. G.G.M. America, destijds notaris te Gulpen-Wittem. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig juli tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64658 nummer 23. 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 tweeëntwintig juli tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris America. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig juli tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 66545, nummer 126, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor:

- a. de betaling van de schuld, waaronder begrepen de eventueel krachtens de hypotheekakte te eniger tijd nader verrichte uitbetalingen 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;
- b.
 1. voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;
 2. voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen Verkoper verder uit hoofde van de lening 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:

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper;
- executoriale beslagen die op het Registergoed zijn gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper;
- handelen van eigenaar in strijd met de algemene voorwaarden van 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;
- de andere hypotheekhouder en beslagleggers;
- natuurlijke personen, niet zijnde de eigenaar, die volgens opgave van de gemeente op vijf september tweeduizend tweeëntwintig staan ingeschreven op het adres van het Registergoed.

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.

Het rapport, de dato eenentwintig september tweeduizend tweeëntwintig, van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest heeft gevonden, doch dat hij wel asbest heeft waargenomen op het dak van de berging.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Energielabel

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

Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed energielabel E geregistreerd.

Onderzoekplicht

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

2.2 Juridische informatie

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis Volgens informatie van de website ruimtelijkeplannen.nl maakt het registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Kerkrade Oost I".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het registergoed de hoofdbestemming "Wonen" toegekend. Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

“Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere verplichtingen.

A. Omschrijving Erfdienstbaarheden

- 1. Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst worden bij deze – en voor zover er terzake van de hierna bedoelde percelen reeds leveringen hebben plaatsgevonden, zijn bij elk van die eerdere leveringen – gevestigd verleend en aangenomen ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naburige percelen, eigendom van de verkoper, over en weer als heersende en dienende erven:
al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiende uit de toestand waarin die percelen met de daarop gebouwde opstallen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burendrecht te legaliseren, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, waaronder die voor rioleringen en kolken, alsmede kabels ten behoeve van telefoonaansluitingen en centraal radio- en televisieantennesysteem, de toevoer van licht en lucht, de afvoer van hemel-, gootwater en faecaliën door riolering als anderszins, grondwater (drainage), het recht van inbalking, inankering, over- en onderbouw, enzovoorts, wordende hieronder evenwel*

niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, zullende de muren en verdere afscheidingen zoals deze de aan de diverse eigenaars toebehorende eigendommen zullen afscheiden, tussen de belendende eigenaars mandelig (gemeen) in eigendom en onderhoud zijn.

2. *Verkoper en koper nemen de hiervoor gevestigde en nog te vestigen erfdiensbaarheden aan."*

- Enzovoorts -

" MANDELIGHEID

Met betrekking tot een bekende mandeligheid wordt verwezen naar een akte van mandeligheid verleden op heden voor mij, notaris, welke akte werd ingeschreven in het Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op diezelfde dag, waarin woordelijk staat vermeld:

"REGELING VAN MANDELIGHEID

De comparant, handelende als gemeld, verklaart met het vorenstaande de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek vast te stellen.

MANDELIGHEID

Artikel 1.

De hiervoor sub 4. genoemde onroerende zaak (hierna ook te noemen: de mandelige zaak) zal gemeenschappelijke eigendom zijn tussen de eigenaren van de hiervoor sub 1., 2. en 3. vermelde woningen. Voormelde eigenaren bestemmen de hiervoor sub 4. genoemde onroerende zaak tot gemeenschappelijk nut van de hiervoor sub 1., 2. en 3. vermelde woningen.

GEBRUIKELIJK MANDELIGE ZAAK

Artikel 2.

- a. *Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.*
- b. *De hiervoor sub 4. bedoelde weg is bestemd om voor de deelgenoten te voet met eventueel een (brom-), (snor-) (motor-)fiets aan de hand, te gaan naar, dan wel te komen van de openbare weg.*
- c. *Onder deelgenoot wordt mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een van de woningen sub 1., 2. en 3. Te bewonen of te gebruiken.*

KOSTEN VAN ONDERHOUD VAN DIE MANDELIGE ONROERENDE ZAAK

Artikel 3.

- a. *Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna sub b. bepaalde, verplicht voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak.*
- b. *Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*
- c. *Een handelen of nalaten, als hiervoor sub b. bedoeld, van een persoon als bedoeld in artikel 2 sub c., wordt die betreffende deelgenoot toegerekend.*
- d. *Iedere deelgenoot is tevens gehouden mee te dragen in de kosten van onderhoud en gebruik van de verlichting bestemd of mede-bestemd voor de mandelige zaak, waarvan de lantaarnpalen zich bevinden op het mandelig perceel.*

HET BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 4.

- a. *Beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaak moeten geschieden door de deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zijn, conform het hierna in artikel 5*

bepaalde één of meer hunner kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van de volmacht te voeren.

- b. Daden van dagelijks beheer waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak, kunnen door ieder der deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.*
- c. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zonedig zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.*
- d. Alle overige handelingen, die niet vallen onder het sub b. en c. bepaalde, kunnen slechts door alle deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.*

HET AANBRENGEN VAN WIJZIGEN EN/OF VERANDERINGEN

Artikel 5.

- a. Het is ieder van de mede-eigenaren (deelgenoten) verboden aan de gemeenschappelijke zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming de van mede-eigenaren (deelgenoten).*
- b. Iedere mede-eigenaar (deelgenoot) is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn privéterrein te verlenen.*
- c. Onder mede-eigenaar (deelgenoot) worden dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 2c.*

AANVANG/EINDE MANDELIGHEID

Artikel 6.

- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de hiervoor sub 4. vermelde onroerende zaak mede-eigendom is tussen twee of meer eigenaren.*
- b. De mandeligheid zal voortduren totdat:
 - 1. de mede-eigendom (gemeenschap) bij notariële akte is opgeheven;*
 - 2. de mandelige zaak geheel tenietgaat.**
- c. Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de mede-eigenaren (deelgenoten) verdeling van de mandelige zaak vorderen.*

OVERDRACHT AANDEEL IN DE MANDELIGE ZAAK

Artikel 7.

- a. Het aan een mede-eigenaar (deelgenoot)toebehorende aandeel is een van zijn voormeld pand afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het verkochte treft op gelijke wijze het aandeel.*
- b. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige mede-eigenaren (deelgenoten).*
- c. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige mede-eigenaren (deelgenoten).*
- d. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige mede-eigenaren (deelgenoten) of aan de beheerder verschuldigd is.”*

(einde citaat)

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster en dat er zijn geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB.

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, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

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

Verkoper heeft, behoudens de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke handelingen nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of notaris niet worden tegengeworpen.

2.3 Gebruik

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, volgens Basisregistratie Personen per vijf september tweeduizend tweeëntwintig bewoond door de eigenaar en één andere natuurlijke persoon, die daar per heden als enigen staan ingeschreven.

Het is niet bekend op grond waarvan die andere persoon staat ingeschreven op het adres van het Registergoed. De eigenaar verklaarde per e-mailbericht aan mij, notaris, dat voor zover derden in het Registergoed verblijven, zij er samen met hem verblijven maar geen huurder zijn, doch medewerkers van hem. Verkoper kan niet instaan voor de juistheid van de verklaringen van eigenaar.

Voor zover (nadere) verklaringen van eigenaar en/of derden aan mij, notaris, bekend worden en geduid kunnen worden, zal dat via de website bekend worden gemaakt. Verkoper kan niet instaan voor de juistheid van die (nadere) verklaringen.

Huurbeding

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

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de/een huurovereenkomst(en) kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. Verkoper is niet bekend met huurovereenkomsten met betrekking tot het Registergoed.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt 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.

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.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden ten laste van die resterende opbrengst.

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

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt. Wanneer de Koper vóór een januari tweeduizend drieëntwintig de eigendom van het Registergoed wenst te verkrijgen, dan dient hij uiterlijk tweeëntwintig december tweeduizend tweeëntwintig al het volgens de door de notaris op te maken veilingnota door hem verschuldigde te hebben voldaan op de wijze als de notaris zal aangeven.

Dat een koop op grond van onderhandse executie (Hoofdstuk 5 van deze akte) er toe leidt dat de juridische overdracht niet in het thans lopende kalenderjaar kan plaatsvinden komt volledig voor risico van Koper. Of een dergelijke juridische overdracht kan plaatsvinden in het lopende kalenderjaar is uitsluitend ter beoordeling van de notaris.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

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

AANVULLING OP DE AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes 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 5 van de AVVE staat Verkoper niet toe dat een Bieder na Veiling casu quo na acceptatie van een Onderhands executiebod een vertegenwoordigde aanwijst -behoudens de mogelijkheid als hierna omschreven in artikel 4.3 lid 8. De Verkoper accepteert derhalve geen Akte de Command noch contractoverneming.
- e. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van de Koopprijs –met een minimum van vijftien duizend euro (€ 15.000,00). Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een 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.
- *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 identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle

informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

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

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

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

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

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald;
- 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 negen november tweeduizend tweeëntwintig.

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.