

## VASTSTELLING VOORWAARDEN BESLAGVEILING

in kavels en massa

met betrekking tot Buizerdweg 8 en 8A te 6374 BS Landgraaf

Aantal bijlagen: één (1)

Heden, zestien augustus tweeduizend drieëntwintig,  
verscheen voor mij,

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

- enzovoorts -

**de Ontvanger van de Belastingdienst**, ten deze kantoorhoudende te 6216 BL Maastricht,  
Terra Nigrastraat 10.

hierna te noemen: 'de Verkoper'.

### **Opdrachtgever**

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven Registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [ww.openbareverkoop.nl](http://ww.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)

### **1. ALGEMENE INFORMATIE**

#### **1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats 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', op eenentwintig september tweeduizend drieëntwintig 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 deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl). De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het Registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

#### **1.2 Registergoed**

Het Registergoed is:

#### KADASTRALE GEMEENTE UBACH OVER WORMS

1. het woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond en tuin, staande en gelegen aan de **Buizerdweg 8 te 6374 BS Landgraaf**, kadastraal bekend gemeente **Ubach over Worms**, sectie **A** nummer **4313**, groot acht aren en vijfenvijftig centiaren (8a 55ca);
2. terrein met opstallen gelegen naast en achter de woning Buizerdweg 8, plaatselijk bekend als **Buizerdweg 8a te 6374 BS Landgraaf**, kadastraal bekend gemeente **Ubach over Worms**,
  - sectie **A** nummer **4314**, groot negenentwintig are en veertig centiare (29a 40ca),
  - sectie **A** nummer **4717**, groot twintig are en vijftig centiare (20a 50ca),welk perceel 4717 gedeeltelijk is belast met een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het Waterschap Limburg, gevestigd te Roermond;

hierna ook te noemen: 'het Registergoed'.

#### **1.3 eigenaar**

De eigenaar van het Registergoed sub 1 is:

- enzovoorts -

hierna te noemen 'eigenaar sub 1'.

De eigenaar van het Registergoed sub 2 is:

- enzovoorts -

hierna te noemen 'eigenaar sub 2';

eigenaar sub 1 en eigenaar sub 2 hierna ook te noemen: 'de eigenaar' of 'de eigenaren'.

#### **1.4 verkrijging eigenaar**

Het registergoed sub 1, afkomstig uit perceel 3816 van dezelfde sectie en gemeente, werd door de eigenaar sub 1 verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op tien juli negentienhonderdzevenentachtig verleden voor een waarnemer van mr. M.H.J.M. Tomlow, destijds notaris te Heerlen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op dertien juli negentienhonderdzevenentachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6053, nummer 3.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de.

Het registergoed sub 2 werd door de eigenaar sub 2 verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt:

- voor wat betreft gemeld kadastraal nummer 4314, afkomstig uit perceel 3816 van dezelfde sectie en gemeente, uit de hiervoor vermelde akte als op dertien juli negentienhonderdzevenentachtig ingeschreven in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6053, nummer 3.
- voor wat betreft gemeld kadastraal nummer 4717, afkomstig uit perceel 4253 – als afkomstig uit 4129 - van dezelfde sectie en gemeente, uit een akte op drieëntwintig november negentienhonderdnegenentachtig verleden voor dezelfde waarnemer van genoemde notaris Tomlow. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op vierentwintig november negenentwintighonderdnegenentachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6708, nummer 27. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

### **1.5 hypotheek-/pandrecht**

Op het Registergoed is enkel nog een hypotheekrecht ingeschreven waarvan de houder heeft verklaard dat er geen vordering meer bestaat en dat roeyement om niet wordt verleend.

### **1.6 schuld**

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

### **1.7 opeisbaarheid en verzuim**

De vordering waarvoor de Verkoper beslag heeft gelegd is volgens haar opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks aanmaning(en).

De schuldenaar is op grond daarvan in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de Verkoper in verzuim. Op grond van dwangbevelen heeft de Verkoper executoriale titels gekregen, op grond waarvan de Verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

### **1.8 executoriaal beslag**

Op registergoed sub 1 is executoriaal beslag gelegd op het Registergoed ten behoeve van de Verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Het proces-verbaal van inbeslagneming is op twee november tweeduizend tweeëntwintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 84550 en nummer 43. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op laatstgemelde datum aan de eigenaar sub 1 betekend.

Dit beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Voor het leggen van een tweede executoriaal beslag ten behoeve van de Verkoper is het proces-verbaal van inbeslagneming op elf juli tweeduizend drieëntwintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 85736 en nummer 73. Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op twaalf juli tweeduizend drieëntwintig aan de eigenaar sub 1 betekend.

Op registergoed sub 2 is executoriaal beslag gelegd op het Registergoed ten behoeve van de Verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Het proces-verbaal van inbeslagneming is voor wat betreft perceel 4314 op twee november tweeduizend tweeëntwintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 84550 en nummer 43. Een afschrift van het betreffende proces-verbaal is vervolgens op diezelfde datum aan de eigenaar sub 2 betekend.

Het proces-verbaal van inbeslagneming is voor wat betreft perceel 4717 op zeven juli tweeduizend drieëntwintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 85716 nummer 176. Een afschrift van het betreffende proces-verbaal is vervolgens op twaalf juli tweeduizend drieëntwintig aan de eigenaar sub 2 betekend.

Deze beslagen zijn het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

### **1.9 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan de betreffende eigenaren.

### **1.10 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij 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.

## **2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED**

### **2.1 feitelijke informatie**

#### **Onderzoeksplicht**

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

#### **Milieu**

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

#### **Energielabel**

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

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) stond per tien juli tweeduizend drieëntwintig met betrekking tot het Registergoed géén energielabel geregistreerd.

### **2.2 Juridische informatie**

#### **Onderzoeksplicht**

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

#### **Bestemming**

Het Registergoed sub 1 is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als (bedrijfs)woning met erf en tuin.

Het Registergoed sub 2 is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als (bedrijfs)loods, kantoor en terrein.

Volgens informatie van de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Abdissenbosch".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het Registergoed de bestemming "Bedrijf 1" 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](http://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 akten vermeld onder 1.4.

In de betreffende akte is met betrekking tot genoemde percelen sectie A nummer 4313 en 4314 onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

*Voorts geschiedt de onderhavige overeenkomst van verkoop en koop met overdracht – voor zover ten deze toepasselijk – onder de “Algemene Regelen voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Ubach over Worms, vastgesteld door de Raad van voornoemde Gemeente bij besluit van vijftien oktober negentienhonderd vier en zestig, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Limburg bij hun besluit van zeven november daarna, nummer B2 1462, alsmede de verordening B nummer 938, vastgesteld door de Raad van voornoemde Gemeente bij besluit van zeventien mei negentienhonderddrieenzeventig, welke Algemene Regelen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.*

(einde citaat)

In de betreffende akte is met betrekking tot genoemd perceel sectie A nummer 4717 onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

*De onderhavige overeenkomst van verkoop en koop met overdracht geschiedt volgens verklaring van de comparanten onder de “Algemene Regelen voor verkoop van Bouwterreinen” door de gemeente Landgraaf, vastgesteld door de Raad der Gemeente bij besluit van acht september negentienhonderddrieëntachtig nummer 139, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Limburg voornoemd bij hun besluit van vijftieng oktober negentienhonderddrieëntachtig, nummer Bm 22650 en opgenomen in een akte verleden voor notaris Van Putte te Landgraaf op zeventieng april negentienhonderdvierentachtig, overgeschreven ten hypoteekantore te Roermond op een mei negentienhonderdvierentachtig in deel 5272 nummer 92, welke Algemene Regelen – waarvan de comparanten verklaarden te hebben kennis genomen – geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken, met dien verstande, dat het hiervoor bepaalde in artikel 15 van genoemde Algemene Regelen niet van toepassing is, zodat geen verrekening van onder- of overmaat zal plaatsvinden en voorts onder de bepaling dat indien de bestemming ‘randgrond’ van de bij deze akte overgedragen onroerende goederen in de toekomst wordt gewijzigd in en industriële bestemming met bebouwingsmogelijkheden en de koper tot bebouwing daarvan wenst over te gaan, dan zal de koper op het moment van afgifte van de bouwvergunning een bijbetaling dienen te verrichten ter hoogte van het verschil van de dan geldende prijs voor dergelijke gronden te verminderen met de thans betaalde prijs.*

(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. 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.

### **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 met betrekking tot de percelen met nummer 4313 en 4314 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.

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 bewoond dan wel gebruikt door de eigenaren.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed sub 1 geen andere natuurlijke personen als bewoner ingeschreven dan de eigenaren.

Blijkens het handelsregister zijn op dat adres tevens nog ingeschreven:

- een vennootschap onder firma ingeschreven, waarin voornoemde eigenaren enige vennoten zijn;
- een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarvan één van genoemde eigenaren bestuurder is;
- een vereniging waarvan één van genoemde eigenaren mede-bestuurder is.

Op het adres van Registergoed sub 2 staan geen entiteiten ingeschreven.

Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning en of gebruik 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 zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

De verkoper doet zekerheidshalve wel een beroep op de nietigheid van enige huurovereenkomst die niet aan haar kan worden tegengeworpen. De huurder kan voor die gevallen dan geen beroep doen op huurbescherming.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de Verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de

huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

### **3. FINANCIEEL**

#### **3.1 Kosten en heffingen**

a. Het Registergoed sub 1 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. Het honorarium van de notaris, enkel voor zover betrekking hebbend op de verdeling van de opbrengst van de executie, komt niet voor rekening van de Koper, doch voor rekening van belanghebbenden. De kosten van door het kantoor van de executienotaris te verrichten werkzaamheden, tot uitkering dan wel verdeling van de opbrengst, komen ten laste van die resterende opbrengst.

- b. Het Registergoed sub 2 is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In afwijking van artikel 9 lid 2 van de AVVE wordt echter het hierboven sub a. bepaalde ook hier van toepassing verklaard en als zodanig aan de Koper in rekening gebracht.
- c. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document 'objectinformatie' als gepubliceerd op de Website. Met betrekking tot perceel nummer 4717 kon deze informatie echter niet eenduidig worden achterhaald. Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

#### **3.2 fiscaal**

##### **overdrachtsbelasting**

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering(en) 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 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 en overleggen van die verklaring komt geheel voor rekening en risico van de Koper.

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

##### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. 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 (ieder) hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen, met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.

Het niet storten van de waarborgsom 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 in dit lid omschreven betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

#### **4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 verkaveling / wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### Verkaveling

Het Registergoed wordt bij de inzet per kavel apart en bij de afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

1. **Kavel 1:**  
KADASTRALE GEMEENTE UBACH OVER WORMS  
het woonhuis met verdere aanhorigheden, ondergrond en tuin,  
staande en gelegen aan de **Buizerdweg 8 te 6374 BS Landgraaf**,  
kadastraal bekend gemeente **Ubach over Worms**, sectie **A** nummer **4313**,  
groot acht aren en vijfenvijftig centiare (8a 55ca);
2. **Kavel 2:**  
KADASTRALE GEMEENTE UBACH OVER WORMS  
terrein met opstallen gelegen naast en achter de woning Buizerdweg 8,  
plaatselijk bekend als **Buizerdweg 8a te 6374 BS Landgraaf**,  
kadastraal bekend gemeente **Ubach over Worms**,  
- sectie **A** nummer **4314**, groot negenentwintig are en veertig centiare (29a 40ca),  
- sectie **A** nummer **4717**, groot twintig are en vijftig centiare (20a 50ca),  
welk perceel 4717 gedeeltelijk is belast met een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5,  
lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het  
Waterschap Limburg, gevestigd te Roermond;
3. **Kavel 3 (massa):**  
De combinatie (het totaal) van de kavels 1 en 2.

##### Wijze van veilen

Voor de veilingen van Kavel 1 en Kavel 2 geldt:

- de inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

Voor de veiling van Kavel 3 geldt:

- er vindt geen inzet plaats. De inzetsom wordt bij voorbaat bepaald als de som van de afmijnbedragen van de Kavels 1 en 2. Kavel 3 wordt derhalve alleen bij afslag (afmijning) geveild.

##### **Gevolgen wijze van veilen:**

1. *Waardering afzonderlijke kavels bij verkoop Kavel 3*  
Enkel bij verkoop van Kavel 3 geldt:  
de waarden van de Kavels 1 en 2 worden in de koopprijs berekend naar rato van de in de veiling uitgebrachte hoogste biedingen op die afzonderlijke kavels.
2. *Nadrukkelijke uitsluiting aansprakelijkheden*  
De uitsluiting van aansprakelijkheden als bedoeld in artikel 15.2 AVVE ziet



nadrukkelijk ook op de gevolgen van het ontbreken van regeling(en) met betrekking tot juridische en feitelijke toestand waarin de afzonderlijke kavels zich na overdracht in veiling ten opzichte van elkaar bevinden.

#### **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](http://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 het Registergoed bij afmijning in combinatie wordt verkocht, gelden voor de combinatie de gezamenlijke hoogste bieders als inzetters en wordt geen inzetpremie per afzonderlijke kavel betaald.

Als niet wordt gegund, is er geheel 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.

Koper is in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de Koper de tegenprestatie zal voldoen, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

#### **4.7 niet-gunning**

Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de 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 sub 1 is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Het Registergoed sub 2 is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van gunning.

**Slot**

**Ondertekening**

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.