



Smissenhaag 80 6228 HH Maastricht

Woonhuis

Voor de meest actuele veilinginformatie kijkt u op KoopeenVeilinghuis.nl.

Objectomschrijving

(1) het woonhuis met (onder)grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Smissenhaag 80, 6228 HH Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nummer 6786, groot een are vierenzeventig centiare;
(2) het een/vijftiende onverdeeld aandeel in het mandelige eigendom van een voetpad, ter verstrekking van een achterin- en uitgang ten behoeve van de aan dat voetpad gelegen woningen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P nummer 6565, groot twee are vijftientig centiare;

Kadastrale gegevens

kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P, nummer 6786; en
kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie P nummer 6565,

Bezichtiging

Bezichtiging mogelijk in overleg met notariskantoor.

Veilinglocatie & -datum

Openbare Verkoop Zuid

Golden Tulip Jagershorst
Valkenswaardseweg 44
5595 XB Leende

donderdag 25 oktober 2018 vanaf 13:30

Koop

Verkoop

Inzetpremie

Omzetbelasting

Datum van aanvaarding en betaling

Inzetsom

Afmijnsom

Gegund

Executieveiling

Conform de [algemene voorwaarden](#)

Niet verschuldigd

donderdag 22 november 2018



Notariskantoor

CMS Derks Star Busmann

Atrium
Parnassusweg 737
1077 DG Amsterdam

Telefoonnummer 0203016301
Faxnummer 0203016333
E-mailadres notariaatrealstate@cms-dsb.com

Mevr. B. de Groot

Telefoonnummer 020-3016280
Faxnummer 020-203016333

Partnerkantoor

Hendriks & Fleuren Zuyd Notarissen

Akerstraat 138
6417 BR Heerlen

Mevr. C.A.T.J. Smeets-van der Linden

Telefoonnummer 045-5609844
Faxnummer 045-5711550

Algemene voorwaarden

Op deze veiling zijn de algemene voorwaarden [AVVE 2017](#) van toepassing.

Bijzondere voorwaarden

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op vijftienvintig oktober tweeduizend achttien om dertien uur dertig (13:30 uur) in Golden Tulip Jagershorst Leende te Leende.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- de kosten van ontruiming;
- eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na



te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of .



Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5

Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen.

De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk zesentwintig oktober tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De



bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."



Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
- (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
- (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
- (d) Registratienotararis: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;
- (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;

11.3 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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogsteieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.

11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.



11.6 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.

11.7 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.

11.8 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".

11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.

11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

11.11 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 registratieformulier. 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.

11.12 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 Verkoopster) 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.

11.13 De in lid 12 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.

11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, 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) vermeldde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.

11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het verkochte 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.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. het bepaalde in voormelde aankomsttitel deel 12257 nummer 38, woordelijk luidende als volgt:

"5. Doorverkoop.

a. Indien koper het verkochte of een gedeelte van het verkochte aan derde(n)



wenst te verkopen / vervreemden is koper jegens verkoper niet verplicht vooraf een bodemonderzoek te laten verrichten met betrekking tot het alsdan verkochte, tenzij sprake is van een vermoeden bij (een van) partijen van mogelijke verontreiniging met betrekking tot dat betreffende (doorverkochte) registergoed.

Indien levering van het betreffende registergoed zal plaatsvinden en vorenbedoeld bodemonderzoek niet is uitgevoerd, verklaren partijen nader te zijn overeengekomen dat alle risico's en kosten van eventuele verontreiniging in welke vorm dan ook en hoe ook genaamd geheel voor rekening komen van koper en dient koper van haar betreffende koper bij de akte van levering te bedingen dat verkoper (de gemeente Maastricht) nimmer door die koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel aansprakelijk kan worden gesteld voor verontreiniging in welke vorm dan ook en hoe ook genaamd.

Bedoeld beding ten behoeve van de gemeente Maastricht dient te worden geëffectueerd bij kwalitatieve verbintenis alsmede bij kettingbeding, op verbeurte van een boete ter grootte van de door koper van diens koper te ontvangen tegenprestatie te vermeerderen met een bedrag ter grootte van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000,--) bij niet nakoming van die verplichting.

b. Indien koper voorafgaande aan bedoelde doorverkoop / levering van het verkochte of een gedeelte daarvan wel mocht besluiten een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren met betrekking tot het alsdan verkochte komen partijen bij deze overeen dat alsdan, na gebleken verontreiniging die alsdan conform de landelijke urgentiesystematiek beoordeeld wordt als "urgent", zulks gemeten naar de op dat moment geldende maatstaven en landelijke inzichten dienaangaande, die risico- en kostenregeling tussen partijen zal gelden zoals hiervoor in de laatste zin van lid 4 van dit artikel omschreven.

Indien koper evenwel overgaat tot levering van het verkochte of een gedeelte daarvan voordat sanering heeft plaatsgevonden, dient koper alsdan de hiervoor onder 5.a. omschreven vrijwaring ten behoeve van de gemeente Maastricht van die derde te bedingen, onverminderd hetgeen tussen partijen hiervoor onder 5.b. is overeengekomen.

6. Begrip.

Onder "vervreemding" danwel "levering" in dit artikel wordt verstaan: de overdracht in eigendom en de vestiging / verlening van een zakelijk / beperkt (genots)recht onder bijzondere titel.

Kwalitatieve bedingen.

De koper neemt ten behoeve van de N.V. Nutsbedrijven Maastricht, gevestigd te Maastricht, Maagdendries 12 en/of de tak van dienst van de gemeente en/of rechtspersoon die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen op zich een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van het verkochte, welke kwalitatieve verplichting omvat:

- a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
- b. indien geen trottoirs langs het registergoed zullen worden aangelegd en



tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- casu quo op het registergoed zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;

c. om het betreffende nutsbedrijf de daarvoor nodige toegang tot het registergoed te verlenen.

Voormelde kwalitatieve verplichting zal overgaan als kwalitatieve verplichting op degene, die het bij deze akte gekochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Toezegging opstalrecht / erfdienstbaarheid.

De koper is verplicht - indien door de N.V. Nutsbedrijven Maastricht en/of de tak van dienst van de gemeente en/of die rechtspersoon die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen op of in het verkochte terrein ten behoeve van de op het verkochte gerealiseerde bebouwing leiding of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht - op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:

1. voor de opstallen aan dit nutsbedrijf een opstalrecht te verlenen; en
2. voor het hebben, houden en onderhouden van de leidingen cum annexis een erfdienstbaarheid ten laste van het verkochte te vestigen;
3. deze voorzieningen mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase;
4. deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die koper aan het registergoed als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van koper niet is te vergen;
5. aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het registergoed schetsmatig zijn aangegeven;
6. het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voorzover in het registergoed gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.

Bij akte van vervreemding dienen aan de opvolgende eigenaar dezelfde verplichtingen ten opzichte van de N.V. Nutsbedrijven Maastricht en/of de tak van dienst van de gemeente en/of die rechtspersoon die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen te worden opgelegd als de koper of zijn rechtverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel bij deze overeenkomst zijn opgelegd.

Boete.

Bij niet naleving van alle hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt de niet nalevende partij jegens de gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete ten belope van vijftig procent (50%) van de aan de gemeente betaalde koopsom met een minimum van tienduizend gulden (f. 10.000,00) onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen.

Kettingbeding.

Benevens voormelde kwalitatieve verplichtingen en benevens voormelde



toezegging en boetebepaling verbindt koper zich om jegens de gemeente Maastricht om alle hiervoor vermelde verplichtingen eveneens bijwege van kettingbeding bij de betreffende notariële akte op te leggen aan iedere opvolgende eigenaar of zakelijke gerechtigde van een registergoed deelsluitmakende van het bij deze akte verkochte en alsdan voor en namens de gemeente Maastricht te aanvaarden, zulks op verbeurte van een dadelijk eisen vorderbare boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,-). "

Volledigheidshalve wordt vermeld dat N.V. Nutsbedrijven Maastricht voornoemd, thans is genaamd: Aktivabedrijf Enexis Maastricht B.V.

2. Verkoper en koper zijn voorts het navolgende uitdrukkelijk overeengekomen:

- a. Gemeenschappelijke muren en/of andere (erf)afscheidingsen tussen het onderhavige verkochte en de eventueel belendende panden zullen gemeen zijn in de zin van de wet, tenzij uit de wet of de situatie ter plaatse het tegendeel blijkt.
- b. Zolang verkoper eigenaar is van een woning waaraan het onderhavige verkochte grenst met een gemeenschappelijk dak van berging, carport en/of garage, zal het onderhoud en/of reparatie van de platte daken van die aangrenzende bergingen, garages en/of carports geschieden door tussenkomst van verkoper.
- c. Voor zover op het onderhavige registergoed schoorstenen voor rook- en gasafvoerkanalen aanwezig zijn ten behoeve van meerdere woningen, zijn deze schoorstenen gemeen in de zin van de wet en dienen de eigenaren van de daarbij betrokken woningen in gelijke delen bij te dragen in de kosten van het onderhoud en reparatie van deze schoorstenen. De kosten van het reinigen van de rook- en gasafvoerkanalen zijn voor rekening van de gebruiker van het betreffende kanaal.
- d. Voor zover het onderhavige registergoed met een of meerdere panden zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering, een-gemeenschappelijke hemelwaterafvoer en/of gemeenschappelijke goten, zijn deze gemeen in de zin van de wet en dienen de eigenaren van de daarop aangesloten woningen in gelijke delen bij te dragen in de kosten van het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing van deze riolering, hemelwaterafvoer en/of goten. Ingeval van verstopping van deze gemeenschappelijke voorzieningen, zijn de kosten van het door een erkend bedrijf uit te voeren ontstoppingswerkzaamheden voor rekening van de eigenaren van de daarop aangesloten woningen, tenzij de veroorzaker van de verstopping duidelijk aanwijsbaar is. In dat geval dient de veroorzaker de kosten van ontstopping geheel te voldoen.
- e. Zolang verkoper eigenaar is van een woning die grenst aan de onderhavige verkochte woning, zal het onderhoud en/of de reparatie van de hiervoor genoemde voorzieningen voorzover deze de aan die woning van verkoper aangrenzende verkochte woning(en) betreft, worden gedaan door verkoper op basis van onderhoudscriteria en prijzen die verkoper bij dit soort woningen gebruikelijk hanteert. Verkoper zal de kosten van dit onderhoud en/of die reparatie pro rata in rekening brengen aan de eigenaar van de aangrenzende woning, waartoe die aangrenzende voorziening behoort. Verkoper zal de onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden tijdig aankondigen. Geschillen omtrent de noodzaak van deze werkzaamheden casu quo omtrent de kosten, die met deze werkzaamheden zijn gemoeid, kunnen door de kopende partij aan het oordeel van de Kantonrechter te



Maastricht worden onderworpen. Die uitspraak van de Kantonrechter is bindend voor partijen.

Koper neemt op zich jegens de eigenaren van de buurpanden de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om:

- a. de afvoer van regenwater en drop te gedogen ten behoeve van alle naast en achter elkaar gelegen opstallen langs de goten, putten en leidingen van de aan elkaar grenzende opstallen, zoals thans gebouwd en aanwezig;
- b. voorzover nodig te gedogen de toestanden die in strijd met het burenrrecht mochten zijn ontstaan door uitvoering van het bouwplan conform de oorspronkelijke bouwtekeningen (betreffende paden, erfafscheidingen, erfgrenzen begroeiingen en dergelijke);
- c. de woning niet te gebruiken voor bedrijf, kamerverhuur, pension en dergelijke, noch als coffeeshop, smartshop en dergelijke.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Alle vorengemelde verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen dientengevolge overgaan op al degenen die (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen.

Koper is voorts verplicht vorengemelde verplichtingen/bedingen na te komen, alsmede bij verkoop of vervreemding van het verkochte en bij elke verlening van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, het in vorengemelde bepalingen bepaalde bij wijze van kettingbeding aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en te bedingen ten behoeve van verkoper. Bij niet nakoming van deze verplichtingen, alsmede van de verplichting om het aan eenopvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, verbeurt de koper of de opvolgende eigenaar, danwel de zakelijk gerechtigde die deze verplichtingen overtreedt, ten behoeve van de verkoper een boete ten bedrage van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

Stroken grond gemeente Maastricht

Koper verklaart voorts bekend te zijn met het feit dat in de wijk, waar de onderwerpelijke woning deel van uitmaakt, diverse bewoners groenstroken en parkeerstroken - welke in eigendom toebehoren aan de gemeente Maastricht - zonder recht of titel in gebruik hebben. Deze bewoners kunnen aan dit gebruik geen rechten ontleen jegens verkoper. De eigendom of enig gebruiksrecht ten aanzien van deze stroken is in de onderwerpelijke overdracht dan ook uitdrukkelijk niet begrepen.

Voorzover in de onderwerpelijke overdracht een strook/stroken grond is/zijn begrepen welke op grond van de huidige feitelijke situatie - al dan niet gedeeltelijk - in gebruik is/zijn als (openbare) parkeerplaats of voetpad, dient koper dit gebruik door derden te gedogen.

Voetpaden

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om nu en in de toekomst, wijzigingen in de situatie van bestaande voetpaden te brengen voor zover eventuele bebouwing en dergelijke daartoe aanleiding geven.

3. Mandeligheid/Erfdienstbaarheid

In de akte van levering, verleden op drieëntwintig maart twee duizend een voor mr. R.A. Thissen, notaris te Maastricht, ingeschreven op zesentwintig maart



twee duizend een in de openbaar register van het kadaster te Roermond in register 4, deel 12597 nummer 28 is met betrekking tot de paden casu quo brandgangen tussen en achter het complex woningen, waartoe het onderhavige verkochte behoort, een mandeligheid gevestigd, woordelijk luidend als volgt:

"MANDELIGE EIGENDOM

Artikel 7

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze dat verkoper en koper, na inschrijving van onderhavige akte in de daartoe bestemde registers van het kadaster en de openbare registers te Roermond, tezamen voormeld buurpad, als hiervoor onder het verkochte omschreven, in onverdeelde eigendom hebben en zij verklaarden bij deze voor en namens verkoper en koper, hierna ook te noemen: de deelgenoten te willen overgaan tot bestemming van gemeld buurpad als mandelige eigendom.

GEMEENSCHAP

1. De deelgenoten zijn tezamen, koper voor het onverdeeld een vijftiende aandeel en verkoper voor het onverdeeld veertien/vijftiende aandeel eigenaar van het buurpad, kadastraal bekend Gemeente Maastricht, sectie P nummer 5485 ter grootte zoals na uitmeting door Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Roermond zal blijken, welk perceelsgedeelte ter plaatse duidelijk is afgebakend middels de huidige bestaande erfafscheiding.

BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT

2. De deelgenoten bestemmen voormelde zaak bij deze tot gemeenschappelijk nut van de woningen gelegen aan de Smissenhaag 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 en 86.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

3. Voor deze mandeligheid gelden de navolgende bepalingen en bedingen:

a. Iedere mede-eigenaar heeft het recht van mede- gebruik van het buurpad.

b. Het buurpad is bestemd om te gaan naar dan wel te komen van de openbare weg naar de achterzijde van iedere woningen gelegen aan het buurpad.

c. Het onderhoud van het mandelige buurpad komt ten laste van de eigenaren van de hiervoor genoemde woningen, ieder voor een gelijk deel.

d. De mede-eigenaren mogen het buurpad gebruiken als pad om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar hun woning en de openbare weg. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor aan de hand worden meegevoerd en een hond uitsluitend aan de lijn.

e. Het bepaalde in de artikelen 5:60 tot en met 5:69 van het Burgerlijk Wetboek is zoveel mogelijk op deze mandeligheid van toepassing.

f. Voorzover dit buurpad langs de privé-eigendommen gelegen is, loopt de eigendomsgrens aan de voet van de muur of afscheiding, die geheel eigendom is van de eigenaar van de betreffende kavel.

erfdienstbaarheid ten behoeve van mandelige eigendom

artikel 7A

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden bij deze te vestigen ten behoeve van voormeld mandelig buurpad als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom resterende gedeelte van het perceel gemeente



Maastricht sectie P nummer 5485, zoals met streeparcering is aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening, als dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de eigenaren/gebruikers van het mandelige buurpad, om te gaan naar dan wel te komen van de openbare weg naar het buurpad te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor aan de hand worden meegevoerd en een hond uitsluitend aan de lijn."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dien zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

(a) een stuk van de gemeente Maastricht de dato tien september tweeduizend achttien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);

(b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan De Heeg - Eyldergaard - Vroendaal van de gemeente Maastricht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);

(c) het rapport van het Bodemloket de dato drie juli tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen

garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 19. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.