

# Brunner bron 28 BRUNSSUM



Portiekwoning  
Gebouwd in 2004

125 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



## Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Verkoopinformatie	4
Kenmerken	5
Financieel	6
Omgeving	8
Foto's	9
Bijzondere voorwaarden	11
Aanvullende informatie indicatie kosten veiling	29

## Beschrijving

appartement bestaande uit woonkamer, vermoedelijk 2 slaapkamers, badkamer, hal, keuken, berging en dakterras. Parkeerplaats in de gezamenlijke parkeergarage op de begane grond.  
RAADPLEEG VEILINGINFORMATIE VOOR GEBRUIKSITUATIE

Over de binnenzijde van het appartement en de staat ervan is op dit moment weinig tot niets bekend. In opdracht van Verkoper vindt nog taxatie plaats. Tot het moment dat het taxatierapport voorhanden is geldt dat met name de gepubliceerde oppervlakte(n), inhoud en aantal/soort ruimten op een schatting berusten en zijn daarmee enkel indicatief. Koper kan noch aan dergelijke omschrijvingen, noch aan andere in de publicatie benoemde feitelijke kenmerken, enig recht ontleenen. Koper wordt geadviseerd een ter zake deskundige in te schakelen voor onderzoek naar genoemde kenmerken.

## Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 23 juni 2026
Inzet	dinsdag 23 juni 2026 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 23 juni 2026 vanaf 13:30
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom ( T direct 085-008 39 48)
Bezichtiging	<p>De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.</p> <p>Uitleg: er zijn met de eigenaar en/of bewoner (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen.</p> <p>Eigenaren en bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan.</p> <p>Daar is de eigenaar en de bewoner door de notaris op gewezen. Daarbij is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland en gepubliceerd. Daar is (nog) geen reactie op ontvangen.</p> <p>Als een inloopbezichtiging afgesproken is, wordt die hier vermeld onder opgave van datum en tijdstip.</p> <p>Zolang hier nog geen afspraken zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf. Initiatieven daartoe komen voor rekening en risico van de gegadigde.</p>
Lasten	

## Kenmerken

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	2004
Kamers	4
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	300 m <sup>3</sup>
Soort eigendom	Overige
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	<p>1. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte gelegen op de vierder verdieping alsmede van een aparte berging op de begane grond, plaatselijk bekend 6441 GX Brunssum, Brunner bron 28, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie D, complexaanduiding 4088-A, appartementsindex 14, uitmakende het zeventenzeventig/eenduizendste (77/1.000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementencomplex bestaande uit veertien (14) woonappartementen elk met een aparte berging op de begane grond en veertien (14) parkeerplaatsen in de parkeergarage eveneens op de begane grond van het appartementencomplex, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummer 3996, groot negenhonderd vijfenvijftig vierkante meter (955 m<sup>2</sup>);</p> <p>2. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in de parkeergarage op de begane grond van het appartementencomplex, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie D, complexaanduiding 4088-A, appartementsindex 18, uitmakende het negen/eenduizendste (9/1.000ste) onverdeeld aandeel in de hierboven omschreven gemeenschap.</p>

## Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de opbrengst, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 6.449,00 (per 21-05-2026 om 10:58 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: kosten bij onderhandse verkoop zijn hoger (per 21-05-2026 om 10:58 uur)

## Bijzonderheden

### GEBRUIK – HUUR - GEEN HUURBEDING

Dit appartement wordt niet bewoond door de eigenaar, maar door twee andere personen, die daar als enigen staan ingeschreven.

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in dit appartement andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven,

Eén van de eigenaren heeft aan Verkoper een overeenkomst ter hand gesteld, voorafgaand aan de hypotheekvestiging. In die overeenkomst wordt één van de eigenaren verhuurder genoemd en wordt één van de twee ingeschreven personen huurder genoemd. Die overeenkomst is in geanonimiseerde vorm in deze publicatie opgenomen.

De eigenaar heeft een bankafschrift overgelegd met een betaling vanaf de rekening die tenaamgesteld is van de ingeschreven personen. De betaling dateert van de maand april 2026, ter grootte van € 1.030,-. Daar staat bij vermeld: Huur en bijdrage VVE.

Omdat het huidig gebruik is ingegaan voor dat de hypotheek ten behoeve van verkoper is gevestigd, kan verkoper het huurbeding niet invoeren.

Onverminderd bovenstaande komt ieder gebruik van het appartement, zoals dat mocht blijken bij de overdracht in de veiling, voor rekening en risico van Koper.

### ONTRUIMING EIGENAAR en ONBEKENDEN

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in het appartement bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art 525 lid 3 Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

### VVE

De maandelijks bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars is € 217,37.

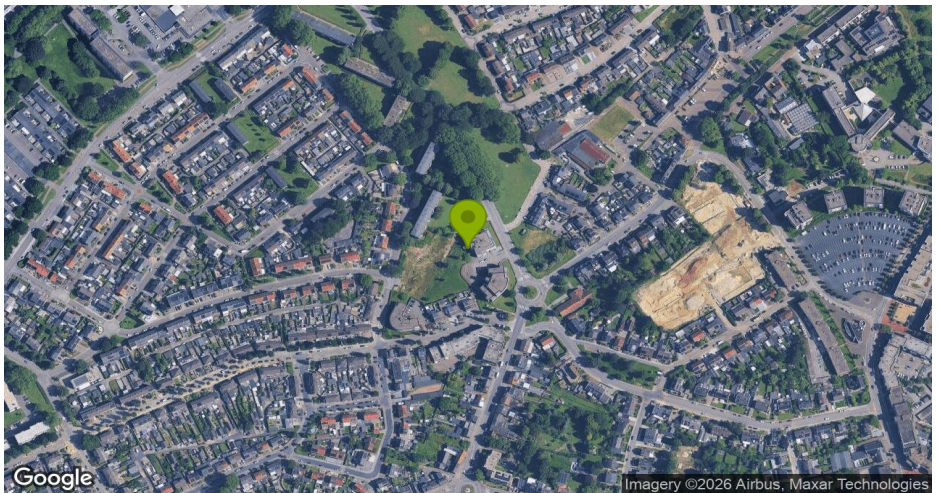
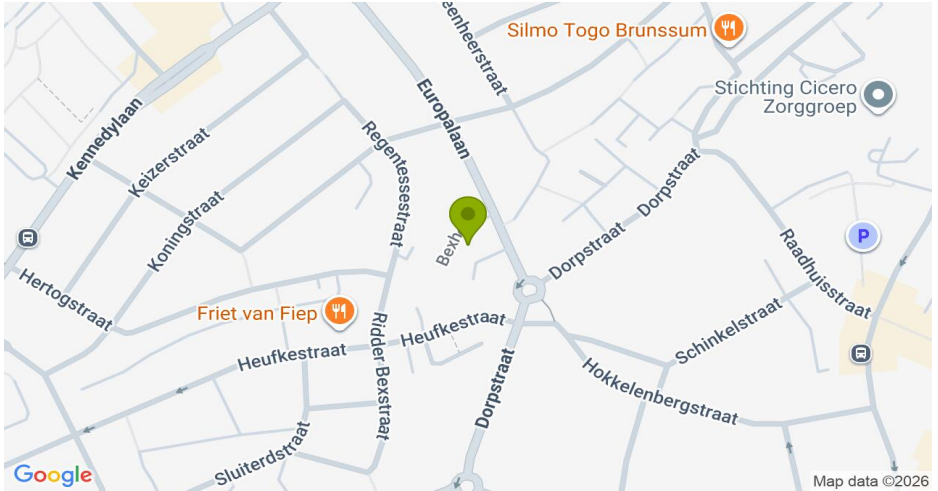
Er is een achterstand in de betalingen van die bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, waarvoor de Koper door zijn verkrijging aansprakelijk wordt. Zie daarvoor de uitleg in de bijlage onder 'Financiën' en hetgeen daarover in het document 'Bijzondere voorwaarden' is bepaald onder artikel 3.1.b. Het bedrag van de achterstanden is per veilingdatum begroot op € 1.019,93.

### RESERVEFONDS

De omvang van het reservefonds bedraagt volgens verklaring van de administrateur van de betreffende vereniging van eigenaars achtenzeventigduizend vijfhonderd negenentachtig euro en tweeënzestig eurocent (€ 78.589,62), het aandeel van het te veilen object hierin bedraagt zesduizend zeventienhonderd achtenvijftig euro en éénenzeventig eurocent (€ 6.758,71).

**NADRUKKELIJK**

geldt dat bidders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden.





## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46983.pdf

**VDB** NOTARISSEN

Behandelaar: C.M. van Beuzekom  
[chrisvanbeuzekom@vdbn.nl](mailto:chrisvanbeuzekom@vdbn.nl)  
+31 (0)85 008 39 48

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE  
VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER****Brunner bron 28 te 6441 GX Brunssum**

Op negentien mei tweeduizend zesentwintig (19-05-2026) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

(Medewerker van VDB Notarissen)

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

**- enzovoorts -**

**Oprichtgever**

- enzovoorts (voormeld), hierna te noemen: **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, hierna te noemen:

**BW**) op grond van artikel 3:268 BW. 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 een volmacht als gehecht aan een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

**1. ALGEMENE INFORMATIE****1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op **drieëntwintig juni tweeduizend zesentwintig** (23-06-2026) vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) via de Website voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd)notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

**1.2 Registergoed**

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE BRUNSSUM

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte gelegen op de vierde verdieping alsmede van een aparte berging op de begane grond, plaatselijk bekend **6441 GX Brunssum, Brunner bron 28**, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie D, complexaanduiding **4088-A**, appartementsindex **14**, uitmakende het zevenenzeventig/eenduizendste ( $77/1.000^{ste}$ ) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementencomplex bestaande uit veertien (14) woonappartementen elk met een aparte berging op de begane grond en veertien (14) parkeerplaatsen in de parkeergarage eveneens op de begane grond van het appartementencomplex, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummer 3996, groot negenhonderd vijfvijftig vierkante meter ( $955 \text{ m}^2$ );
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **parkeerplaats in de parkeergarage** op de begane grond van het appartementencomplex, kadastraal bekend gemeente **Brunssum**, sectie **D**, complexaanduiding **4088-A**, appartementsindex 18, uitmakende het negen/eenduizendste ( $9/1.000^{ste}$ ) onverdeeld aandeel in de hierboven omschreven gemeenschap,

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna tezamen te noemen: **Registergoed**.

### **1.3 Eigenaar/Schuldenaar**

De gerechtigden tot het Registergoed zijn:

- a. - **enzovoorts** -
- b. - **enzovoorts** -

hierna tezamen te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

### **1.4 Verrijging Eigenaar**

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op zeven maart tweeduizend vijf (07-03-2005) verleden voor mr. J.M.M. Kreijn, destijds notaris met vestigingsplaats Brunssum. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op acht maart tweeduizend vijf (08-03-2005), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15293 nummer 68.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verrijging ongedaan zouden kunnen maken.

### **1.5 Hypotheek-/pandrecht**

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op zeven november

tweeduizend drieëntwintig (07-11-2023) verleden voor mr. M.C.H. Rijk, notaris met vestigingsplaats Roermond. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven november tweeduizend drieëntwintig (07-11-2023), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 86294, nummer 78, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot zekerheid voor de betaling van al wat Verkoper heeft of krijgt te vorderen van de Schuldenaar,

- wegens de in de Hypotheekakte opgenomen schuldverhouding, doch ook uit anderen hoofde, onverschillig de oorzaak, en zowel nu als later tot de in de hypotheekakte genoemde hoofdsom;
- rente en boete en de door de Verkoper voor rekening van de Schuldenaar en/of tot behoud en ter uitoefening van zijn rechten gemaakte kosten, tezamen tot een maximum van veertig procent (40%) van voormelde hoofdsom.

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 (1<sup>e</sup>) 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 de Verkoper direct opeisbaar geworden door executoriaal beslag dat op het Registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 90409, nummer 182.

#### **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 (1<sup>e</sup>) hypotheekhouder en eerste (1<sup>e</sup>) pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

#### **1.10 Aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

#### **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 (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

#### **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 voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

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

#### **2.1 Feitelijke objectinformatie**

##### 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.

##### Energie-label

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) staat met betrekking tot het Registergoed geen 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 is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woning. Volgens informatie van de website van Omgevingsloket is op het Registergoed, althans het complex waar het deel van uitmaakt, de Beheersverordening "Woongebied 2<sup>e</sup> herziening" van toepassing .

Op grond daarvan gelden de bestemmingen "Wonen - 1", "Groen", "Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)", "Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)" en "vrijwaringszone - straalpad" 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.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of de daarvoor in de plaats te treden website.

Het toegestane gebruik van Registergoed sub 1. volgens het splitsingsreglement is: woonruimte met berging.

Het toegestane gebruik van Registergoed sub 2. volgens het splitsingsreglement is: parkeerplaats.

#### 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:

#### "B. Bijzondere bepalingen

*Ten behoeve van de gemeente Brunssum wordt bedongen en aan Koper opgelegd de bedingen 10, 11, 13 en 20, zoals vermeld in voormelde akte van levering van zevenentwintig november twee duizend drie alsmede de kwalitatieve verplichting zoals opgenomen in deze akte van levering, alles woordelijk luidende:*

#### A. KETTINGBEDINGEN

##### " Artikel 10.: Kapverbod

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de onroerende zaak bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op de onroerende zaak bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door Burgemeester en Wethouders krachtens de desbetreffende bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente vergunning is verleend.*

##### Artikel 11.: Monumenten

1. Monumenten, gevonden in of op de onroerende zaak blijven eigendom van de gemeente. Voor het overige zijn terzake van opgravingen en vondsten van monumenten de betreffende bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing.
2. Koper verplicht zich een concrete vondst aanstonds bij de gemeente te melden en al datgene te doen en/of te laten wat nodig is ter behoud hiervan.

Enzovoorts.

Artikel 13.: Kettingbeding

*Bij elke vervreemding van de onroerende zaak of vestiging van beperkte rechten daarop waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, moeten de verplichtingen zoals omschreven in de artikelen 10, 11 en 20 van dit Hoofdstuk aan elke rechtsopvolger casu quo beperkt gerechtigde bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en door deze ten behoeve van de gemeente worden aangenomen. Dit geldt tevens voor het bepaalde in dit artikel.*

Artikel 20.: Boetebeding

1. Koper verbeurt bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze overeenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente Brunssum een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de totale koopsom tot het tijdstip van nakoming.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde laat onverlet de mogelijkheid hiernaast nakoming en/of schadevergoeding vermeerderd met rente en kosten te vorderen.
3. Alle kosten, voortvloeiende uit een eventuele executie van een boetebeding, alsmede de kosten, vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de nalatige partij of zijn rechtverkrijgende(n).

**B. KWALITATIEVE VERPLICHTING**

1. Koper is verplicht, welke verplichting moet worden beschouwd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, om te allen tijde te dulden dat palen, masten, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen, riolen, lichtmasten en dergelijke, ten behoeve van openbare casu quo gemeenschappelijke doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en de eventueel aanwezige of nog te realiseren opstallen worden aangebracht, vernieuwd en verwijderd. Omtrent plaats, wijze en eventuele vergoeding van schade tengevolge van werkzaamheden als hiervoren bedoeld zal tevoren overleg worden gepleegd met de rechthebbende.
2. Het sub 1. vermelde beding zal overgaan op de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van Koper alsmede op al diegenen die op enigerlei wijze een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
3. De in het sub 1. vermelde beding omschreven verplichting jegens Verkoper kan slechts eindigen na diens schriftelijke toestemming. Van deze beëindiging zal alsdan een notariële akte worden opgemaakt, welke zal dienen om te worden ingeschreven in de openbare registers."

Enzovoorts

C. *Met betrekking tot een erfdienstbaarheid van weg is van toepassing en wordt verwezen naar het daarover bepaalde in voormelde akte van splitsing, woordelijk luidende:*

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

*De comparant verklaarde ten behoeve van het bij deze akte gesplitste registergoed, kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummer 3998 als heersend erf, casu quo ten behoeve van de bij deze akte ontstane appartementsrechten als heersende erven, en ten laste van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummer 3998 als dienstbaar erf, welk perceelsgedeelte eigendom blijft van de Stichting, te vestigen en aan te nemen, de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf, de openbare weg, de Europalaan te Brunssum, en vanaf deze openbare weg het heersende erf te kunnen bereiken, over de ter plaatse aan te leggen weg behorende tot het dienstbaar erf, zoals schetsmatig in streeparcering is aangegeven op de aan deze akte vastgehechte, door de comparant en mij, notaris, ondertekende situatietekening.*

*Deze vestiging erfdienstbaarheid geschiedt onder de volgende bepalingen:*

1. *De weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersend- en dienstbaar erf mogen worden verlegd en zal door de eigenaren en de bevoegde gebruikers van het heersend erf mogen worden gebruikt om met een personenauto, een ander voertuig, met de fiets of te voet over het dienstbaar erf de appartementen en de parkeerplaatsen gelegen in het souterrain van het appartementengebouw Brunnerbron Complex C, te bereiken en omgekeerd.  
De eigenaren en bevoegde gebruikers van het dienstbaar erf zullen op dezelfde wijze van de weg gebruik mogen maken.*
2. *Op de weg mogen geen auto's of andere voorwerpen worden geplaatst waardoor een ongestoord gebruik van de weg wordt verhinderd.*
3. *De kosten van onderhoud van de weg zijn naar evenredigheid voor rekening van de Stichting, de eigenaren van de appartementen en overige bewoners van het plan Brunnerbron te Brunssum die van de weg gebruik maken."*

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 BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

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 – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).

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 (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

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

#### Opkoopbescherming

Mogelijk geldt voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen een vergunningplicht voor verhuur, in het kader van opkoopbescherming. Voor de actuele regelgeving en toepassing zijnde voorwaarden wordt Koper nadrukkelijk verwezen naar de (website van de) gemeente Brunssum.

#### Appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negentien maart tweeduizend vier (19-03-2004) verleden voor mr. R.J.H. Hetterscheidt, destijds notaris met vestigingsplaats Brunssum. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Roermond op tweeëntwintig maart tweeduizend vier (22-03-2004), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15157, nummer 181.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaren Brunnerbron Appartementencomplex C., gevestigd te Brunssum, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14123879.

#### Verklaring vereniging van eigenaars

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

1. welke bijdragen de Eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 BW de koper aansprakelijk is; en

2. wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van die vereniging zijn, zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW.

Deze verklaring is aan de akte vastgemaakt.

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de penningmeester opgegeven bedragen.

### **2.3 Gebruik**

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

Eigenaar heeft, voorafgaand aan de vestiging van het Hypotheekrecht, aan Verkoper een overeenkomst ter hand gesteld. Die overeenkomst draagt de naam Huurovereenkomst Woonruimte en wordt in geanonimiseerde vorm gepubliceerd op de website. Voor zover die overeenkomst kwalificeert als huurovereenkomst van woonruimte, en/of de huidige gebruiker als huurder van woonruimte kwalificeert, wordt het Registergoed geleverd onder handhaving van die huurovereenkomst casu quo dat gebruik. De Verkoper staat er niet voor in dat de ter zake aan hem verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

#### **Huurbeding**

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. De hiervoor onder 2.3 omschreven overeenkomst dateert echter van voor de Hypotheekakte. Verkoper acht dat de aan hem bekende actuele gebruikssituatie niet onder ongewone of voor de Verkoper meer bezwarende voorwaarden plaatsvindt, zodat hij op grond van artikel 3:264 lid 4 BW het huurbeding niet kan inroepen.

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; en
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b.** De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld, zijn de aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen die opeisbaar zijn (geworden) in het lopende en voorafgaande boekjaar van de vereniging van eigenaars, die bestaan op het moment van overdracht, zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 BW: achthonderd twee euro en zesenvijftig eurocent (€ 802,56) per dertig april tweeduizend zesentwintig (30-04-2026). De achterstallige bedragen kunnen per datum veiling en ook per datum overdracht anders zijn. Onverminderd zijn wettelijke aansprakelijkheid voor bedoelde achterstallige bedragen is Koper niet verplicht tot voldoening ervan via de door de Notaris op te stellen nota van afrekening.
- c.** 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.
- d.** Andere dan de sub b. bedoelde Eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

### **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 dan wel rechthebbende daartoe wordt.

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 anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

#### Reservefonds

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het reserve- en/of onderhoudsfonds van voormelde vereniging van eigenaars.

De omvang van gemeld reservefonds bedraagt volgens verklaring van de penningmeester van de betreffende vereniging achtenzeventigduizend vijfhonderd negenentachtig euro en tweeënzestig eurocent (€ 78.589,62); het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt zesduizend zevenhonderd achtenvijftig euro en éénenzeventig eurocent (€ 6.758,71).

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de vereniging van eigenaars opgegeven bedragen.

#### **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 (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW 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 BW bedoelde verklaring.
- b.** In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c.** Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d.** In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE - of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het 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 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 internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. 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.

##### **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 natuurlijk 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt 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 (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **4.4 Inzetpremie**

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer Verkoper niet over gaat tot Gunning.

#### **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 opgaaaf 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 er 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 Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht 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 tevens 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; en
- 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 een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

##### **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 BW 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 (2) 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 vijftien juni tweeduizend zesentwintig (15-06-2026).

### **5.4 Verzoekschriftprocedure**

- a. De Verkoper, de Eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

### **5.5 Risico-overgang**

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

### **Bijlagen**

Aan de Akte zullen de volgende bijlagen (in kopie) worden gehecht:

**Bijlage 1:** de volmacht van Verkoper; en

**Bijlage 2:** de verklaring van betreffende Vereniging van Eigenaars, als bedoeld in artikel 5:122 BW.

**Slot**

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om vijftien uur en zestien minuten.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46983\_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Brunner bron 28.pdf

**Veilingkosten Brunner bron 28 te Brunssum****Bij veiling op 23 juni 2026**

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 6.449,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, kosten van begroot onderzoek naar koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

**Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 8 juni 2026)**

Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.

De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 7.048,-.

Daarnaast is de koper na zijn verkrijging in de veilingprocedure tezamen met zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, per veilingdatum begroot € 1.019,93.

Achterstallige bedragen worden in beginsel op de notariële nota van afrekening ten laste van de koper opgenomen.

**NIET inbegrepen zijn:**

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 8% over de tegenprestatie, e.e.a. behoudens mogelijk ander tarief voor particuliere koper;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 712,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de *eventuele* kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren; Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 2.500,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.

# OPENBARE VERKOOP.nl

**Iedereen kan kopen op een veiling.** Maar net als bij elke koop van een woning of bedrijfspand gaat het om grote belangen en hoge bedragen. Daarbij past uiterste zorgvuldigheid. Ook om die reden is het van belang goed beslagen ten ijs te komen alvorens tot koop over te gaan: hoe werkt een veiling, wat is de juiste waarde van het pand, welke verplichtingen zitten er aan, (hoe) wordt het pand gebruikt of bewoond, wat is planologisch toegestaan en is er eventueel achterstallig onderhoud? De website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) is een goed startpunt: u leest er (algemene) informatie, "veel gestelde vragen" en detailinformatie over aanstaande verkopen. Verdiep u terdege en schakel zo nodig een deskundige in.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.