

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER THORBECKELAAN 212 TE 's-GRAVENHAGE

Heden, acht november tweeduizend achttien, verklaar ik,
mr. Dirk de Heer, kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: notaris, als waarnemer van
mr. Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap **NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVZERZEKERING
MAATSCHAPPIJ N.V.**, statutair gevestigd en
kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder nummer 24042211;
hierna te noemen: de verkoper.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het
hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254
Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan
worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze
voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden
worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: de website of
openbareverkoop.nl.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **dinsdag elf december tweeduizend achttien
om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** in het VendueHuis der
Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage, voor
mr. Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp, of voor een van de andere notarissen
verbonden aan het kantoor van voornoemde notaris Neve, of hun waarnemers, hierna te
noemen: de notaris, tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een
onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
vijfkamerwoning met voor- en achterbalkons en verdere toebehoren gelegen op de
tweede en derde verdieping, plaatselijk bekend te **2564 BV 's-Gravenhage,
Thorbeckelaan 212, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie I,
complexaanduiding 6934, appartementsindex 3**, uitmakende het
zevenentwintig/honderdste (27/100ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de
portiekwoningen met gemeenschappelijke fietsenberging, erf en tuin, plaatselijk bekend
Thorbeckelaan 210 tot en met 216 (even nummers) te 's-Gravenhage, ten tijde van de

splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie I, nummer 5224, groot drie are en tweeënveertig centiare (3 a 42 ca);

hierna te noemen: het registergoed.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:

enzovoort

hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: de eigenaar en/of de schuldenaar.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte van levering, op zevenentwintig oktober tweeduizend, verleden voor mr. C.D. Rosenberg Polak, notaris te 's-Gravenhage.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds) te Zoetermeer op dertig oktober tweeduizend, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel 16893, nummer 13.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs, het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken en afstand van het recht op welke grond ook ontbinding van de overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst te vorderen.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: het hypotheekrecht, tot een maximumbedrag van tweehonderdvierentachtigduizend vijfhonderdeen euro (**€ 284.501,00**).

Dit blijkt uit een akte op vijftwintig augustus tweeduizend vijf ondertekend bij mr. B.N. Deegen-Takken, notaris te Haarlemmermeer.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds) te Zoetermeer op zesentwintig augustus tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 30954, nummer 199,

de akte hierna te noemen: de hypotheekakte.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Het registergoed is thans verder bezwaard met:

- een tweede hypotheekrecht ten behoeve van de besloten vennootschap: NATIONALE NEDERLANDEN FINANCIËLE DIENSTEN B.V.

Dit blijkt uit een akte op vijftwintig augustus tweeduizend vijf ondertekend bij voornoemde notaris Deegen-Takken.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds) te Zoetermeer op zesentwintig augustus tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 30954, nummer 200;

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op twaalf juni tweeduizend achttien in Register Hypotheken 3 in deel 73824 nummer 193, gelegd door de vereniging: Vereniging van Eigenaars Thorbeckelaan 201 tot en met 216 (even nummers) te 's-Gravenhage.

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 direct opeisbaar geworden door:

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;
- gelegd executoriaal beslag;
- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de tweede hypotheekhouder;
- de beslaglegger;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend. Dit verzoekschrift is eventueel mede op verzoek van de tweede hypotheekhouder ingediend.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische

en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: particulier woongebouw. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

In voormelde titel van aankomst (deel 16893, nummer 13), staat - voor zover nog van toepassing - nog het volgende vermeld, woordelijk luidend:

"Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen

Artikel 9

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen betreffende het verkochte wordt verwezen naar het bepaalde in:

een akte van verkoop en koop op veertien mei negentienhonderdzevenendertig verleden voor A.C. van Mourik Broekman destijds notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift overgeschreven bij het hypotheekkantoor te 's-Gravenhage op diezelfde dag in deel 2543 nummer 72, in welke akte woordelijk staat vermeld:

""B. Op het verkochte zullen niet anders mogen worden gebouwd dan perceelen, op de wijze als omschreven in artikel 10 van het hierna vermelde Raadsbesluit der Gemeente 's-Gravenhage de dato dertig Maart negentienhonderd een en dertig, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de dato negentien Mei negentienhonderd een en dertig G.S. nummer 18.

De te stichten gebouwen, de openblijvende tuinen en open plaatsen of erven mogen niet worden gebezigd of ingericht als slijterijen, tapperijen, inrichtingen voor lijkverbranding, hofjes, stegen, sloppen, fabrieken, trafieken, arbeiderswoningen, danshuizen, bordeelen, noch tot eenige inrichting, vermeld in artikel 2 der Hinderwet, of vermeld in eenige maatregel van bestuur overeenkomstig artikel 3 der wet, uitgevaardigd of uit te vaardigen.

9. Indien tot voortuin bestemde oppervlakten, op de tekening A met donkergroene kleur aangegeven, tot openbare straat worden bestemd, zullen deze oppervlakten om niet aan de Gemeente moeten worden overgedragen, terwijl de kosten van overdracht en van het tot straat inrichten ten laste van de aanvrager of haar opvolgers in den eigendom zullen zijn.

10.a. De op de tekening B met donkerbruine, oranje en paarse kleur aangegeven gronden, mogen, voor zoover ze voor woondoeleinden worden gebruikt, niet anders worden bebouwd dan met woningen waarvan de inhoud, gemeten van de bovenkant vloer af tot buitenkant plat of dakbeschot, hart op hart perceelscheidsmuur, buitenkant buitenmuur, ten minste bedraagt onderscheidenlijk driehonderd zestig, driehonderd dertig en driehonderd kubieken Meter, met bepaling voorts, dat de deelen van de woning, vallend in het dak, voor de helft in de berekening worden opgenomen, en dat in gevallen, waarin zich in één perceel meer woningen bevinden, de gemiddelde inhoud van die woningen wordt aangehouden;

b. de op de tekening B aangegeven gronden mogen, voor zoover zij voor woondoeleinden worden gebruikt, niet anders worden bebouwd dan in voege als hierna is omschreven, te weten:

de met oranje kleur aangegeven oppervlakten met een bebouwing bestaande of uit begane grond, waarboven een kap of kapverdieping, onderscheidenlijk bestaande uit en voorzien van

een zadeldak over de geheele diepte van de bebouwing of uit begane grond en verdieping waarboven een kap of kapverdieping, in voege als hierboven omschreven; de met paarse en donkergele kleur aangegeven oppervlakten met een bebouwing, bestaande uit begane grond en twee volledige verdiepingen; de met een donkerbruine kleur aangegeven oppervlakten met een bebouwing, bestaande uit begane grond, ten minste twee volledige verdiepingen, en daarboven een over de geheele diepte van het pand reikend zadeldak tenzij de bebouwing meerder verdieping mocht tellen;

c. de bebouwing van de bouwblokken ter plaatse als op de tekening B met zwarte stippen is aangegeven, mag, behoudens het bepaalde in de volgende alinea, niet anders geschieden, dan naar ontwerpen, welke worden gemaakt door (een) in overleg met aanvraagster door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen architect(en).

Voor de benoeming van deze(n) architect(en) doet de aanvraagster (of haar opvolgers in den eigendom) een aanbeveling aan Burgemeester en Wethouders. Het honorarium van deze(n) architect(en) komt voor rekening van de aanvraagster of haar opvolgers in den eigendom. Het zal de aanvraagster echter vrij staan zelve een ontwerp voor bedoelde bebouwing te doen vervaardigen, hetwelk de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders.

Wanneer dit College zich met laatstgemeld ontwerp, al dan niet gewijzigd, kan vereenigen, zal de benoeming van den hiervoren genoemden architect niet plaats hebben.

In dit geval zal de bovenbedoelde bebouwing niet anders mogen geschieden dan volgens dit ontwerp, terwijl afwijking van dat ontwerp de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd afwijking van het bepaalde onder a en b van dit artikel toe te staan.

In geval van weigering door Burgemeester en Wethouders van een goedkeuring of afwijking als bedoeld onder c, tweede alinea van dit artikel, zal der aanvraagster of haar rechtverkrijgenden beroep openstaan op den Gemeenteraad gedurende dertig dagen na kennisgeving door Burgemeester en Wethouders van hun desbetreffende beslissing.

12. De hiervoren onder 10 genoemde bepalingen zullen, voor zoover de wet dit toelaat, als erfdienstbaarheid worden gevestigd ten laste van de onderscheidenlijk daarin bedoelde oppervlakten en ten behoeve van de aan die oppervlakten grenzende of daarvan slechts door tot voortuin bestemde oppervlakten gescheiden, aan de Gemeente in eigendom over te dragen gronden.

13. De aanvraagster en haar rechtverkrijgenden, een der onder 9, 10 en 14 genoemde bepalingen overtredende, verbeuren ten behoeve van de Gemeente een boete tot een telkens door Burgemeester en Wethouders te bepalen bedrag van ten hoogste vijfduizend gulden voor elke overtreding, tenzij de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte vordert.

14. De aanvraagster en haar opvolgers in den Eigendom zijn verplicht bij overdracht van de op de tekening B met paarse, oranje, donkerbruine en donkergele kleur aangegeven terreinen of een gedeelte daarvan, de onder 9, 10, 13, 14 en 15 genoemde bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.

15. Onder opvolgers in den eigendom worden in dit besluit begrepen alle latere eigenaren van de in artikel 14 bedoelde terreinen of van gedeelten daarvan, voor zoover deze niet aan Gemeente worden overgedragen.

Onder rechtverkrijgenden worden in dit besluit begrepen allen die eenig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid tot bouwen, op de in de vorige alinea bedoelde terreinen of op gedeelten daarvan aan de aanvraagster of haar opvolgers in den eigendom ontleenen.

Hetgeen onder 14 is bepaald omtrent "overdracht" is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling, als gevolg waarvan een recht, als in de vorige alinea bedoeld, kan ontstaan.";

alsmede

"(iii) Vliering/zolder

artikel 11

Koper verklaart uitdrukkelijk ermee bekend te zijn dat de vliering, aangegeven met het woord "vliering" op de aan deze akte gehechte tekening (bijlage), die feitelijk in gebruik is genomen door de vorige bewoner van het verkochte, geen deel uitmaakt van het verkochte appartementsrecht doch behoort tot de gemeenschap waarvan dit appartementsrecht deel uitmaakt.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat overeenkomstig het bepaalde in de akte van splitsing, de gemeenschappelijke gedeelten bestemd zijn tot gebruik voor alle appartementseigenaars. Verkoper verklaart geen enkele garantie te geven ten aanzien van gebruiksrechten van koper betreffende de bedoelde vliering."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 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 AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- appartementsplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achtentwintig november negentienhonderdneenenzeventig verleden voor mr. E.A. Mulder, destijds notaris te 's-Gravenhage.

Een afschrift van die akte is overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rijswijk (Zuid-Holland), thans ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op negentwintig november negentienhonderdachtenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5383 nummer 8.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Thorbeckelaan 210 tot en met 216 (even nummers) te 's-Gravenhage, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Bij welke akte van toepassing werd verklaard het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten

Hypotheekkantore te Rijswijk (Zuid-Holland), thans ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op één maart negentienhonderddrieënzeventig, in register Hypotheken 4 in deel 4126 nummer 42.

Het reglement van splitsing is gewijzigd bij akte op tweeëntwintig april negentienhonderddrieënnegentig verleden voor voornoemde notaris Mulder.

Een afschrift van die akte is overgeschreven ten Hypotheekkantore te 's-Gravenhage, thans ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op tweeëntwintig april negentienhonderddrieënnegentig, in register Onroerende Zaken

Hypotheeken 4, deel 10462 nummer 3.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51007606.

- verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte **vastgemaakt**.

- toestemming vereniging van eigenaars

In voormelde akte van wijziging reglement van splitsing staat hierover het navolgende woordelijk luidend:

"B. Wijziging reglement van splitsing.

Terra heeft besloten het reglement van splitsing in appartementsrechten met ingang van heden te wijzigen als volgt:

1." enzovoort

"4. Het bepaalde in artikel 20 lid 5 vervalt.

5. De artikelen 20, 20a, 21, 22 en 25a vervallen en worden vervangen door de artikelen 20, 21 en 22 van het Standaardreglement."

Volgens een bericht met datum drieëntwintig oktober tweeduizend achttien heeft de administrateur van de vereniging van eigenaars het navolgende woordelijk medegedeeld:

"De" enzovoort ", er is geen toestemming vereist voor ingebruikname" enzovoort.

- mededeling vereniging van eigenaars

Volgens een bericht met datum drieëntwintig oktober tweeduizend achttien heeft de administrateur van de vereniging van eigenaars het navolgende woordelijk medegedeeld:

"Via een van de mede-eigenaren van de VvE hebben wij vernomen dat de huidige eigenaar een trap heeft geplaatst van de 3^e woonlaag naar de kapverdieping, hiermee is in strijd met de Akte van Splitsing de kapverdieping in gebruik genomen. Een koper dient hiervan op de hoogte gesteld te worden."

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Den Haag, met datum drieëntwintig oktober tweeduizend achttien, staat er een andere persoon als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Het is niet bekend op welke grond deze persoon staat ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze 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. Het bovenstaande is ook van toepassing indien het betreffende verzoekschrift eventueel ook mede op verzoek van de tweede hypotheekhouder is ingediend.

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlop van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlop gevraagd.

Het verlop is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

Het bovenstaande is ook van toepassing indien het betreffende verzoekschrift eventueel ook mede op verzoek van de tweede hypotheekhouder is ingediend.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een/aandeel in een 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 (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte **vastgemaakte** verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen voor rekening van de koper.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
 - rioolheffing: thans onbekend;
 - waterschapslasten: thans onbekend;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdvijfentwintig euro (**€ 125,00**) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- 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.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. 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.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarissen van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. 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.

7. internetborg:

een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende 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 dus ook een bod via internet aangemerkt, als 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.
2. 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 op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. 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.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. 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.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod

van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de 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, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
 Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de

AVVE blijft van toepassing.

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een / aandeel in een 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 voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als

deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

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 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 ontlenen 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 bestemd recht op een / aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en negenenvijftig minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.