

KOPIE

077085.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de achtste november tweeduizend negentien, verklaar ik, mr Brian Rudie de-----
Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**-----
Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort,-
Computerweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel-----
onder nummer 08024285, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht
gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief
de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel---
3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden---
voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als
de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----
overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als----
bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----
namens de verkoper. 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 (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

1. Algemene informatie-----

1.1 datum en plaats-----

De executoriale verkoop vindt plaats op **vrijdag dertien december tweeduizend**-----
negentien vanaf tien uur dertig minuten (10.30 uur) geheel via internet via de website-
www.openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen-----
verbonden aan het kantoor van mij, notaris, 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 woonhuis met schuur, tuin en verder aanbehoren, plaatselijk bekend 3961 XM--
Wijk bij Duurstede, Zeeuwse Steen 26, kadastraal bekend gemeente Wijk bij-----
Duurstede sectie C nummer 4848, groot één are en negenenzeventig centiare-----
(1 a en 79 ca);-----

belast met een publiekrechtelijke beperking, te weten: Huisvestingsverordening,---
splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, betrokken gemeente Wijk bij---
Duurstee, afkomstig uit stuk 179, ingeschreven op één juli tweeduizend zeventien--
hierna te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoort:

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de inschrijving genaamd: AMEV Woning Hypotheken N.V.) een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00), met een inschrijfbedrag groot tweehonderd vijftientig duizend euro (€ 225.000,00), met rente en kosten begroot op éénhonderd twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 112.500,00), dus tezamen ten belope van driehonderd zevenendertig duizend vijfhonderd euro (€ 337.500,00). Dit blijkt uit een akte op twaalf september tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris Serraris. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de voormelde openbare registers van het kadaster op vijftien september tweeduizend drie, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 13966, nummer 84, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd zullen worden om het verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- b. indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van het verbondene: alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hierna ingerichte fabriek of werkplaats;
- c. alle roerende zaken die van het verbondene worde afgescheiden;
- d. indien hypotheek is verleend op een agrarisch verbondene: alle vruchten en beplantingen die op het verbondene te velde staan of zullen staan;
- e. de rechten als bedoeld in artikel 22 van de Algemene Voorwaarden voor gelening onder hypothecair verband van AMEV Woning Hypotheken N.V.;
- f. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop, op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen ontfangen aan de in de hypotheekakte onder "Aflossing door middel van (een) levensverzekering(en) bedoelde overeenkomst(en) van levensverzekering; hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

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;-----
- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.-----

1.9 verzuim schuldenaar-----

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

1.10 aanzegging-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----
Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de (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;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale-
verkoop tenietgaat of verval.-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----

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

1.12 uitoefening recht van parate executie-----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader----

moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar--
en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale-----
verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor-----
aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het-----
registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. In een bericht van de-----
gemeente Wijk bij Duurstede, de dato zesentwintig juni tweeduizend negentien staat-----
woordelijk: "*Tank niet bekend.*" Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed-
asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

- funderingsinformatie-----

In een bericht van de gemeente Wijk bij Duurstede, de dato zesentwintig juni-----
tweeduizend negentien staat woordelijk: "*Fundering ed niet bekend.*"-----

- bouwwerken zonder bouwvergunning-----

Volgens een bericht van de gemeente Wijk bij Duurstede, de dato zesentwintig juni-----
tweeduizend negentien, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in
de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht-----
(bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook zijn er geen-----
handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen--
omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet--
algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De verkoper staat-
niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.-----

- energielabel-----

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

2.2 juridische informatie-----

- bestemming-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt-----
verwezen naar een bericht van de gemeente Wijk bij Duurstede, de dato zesentwintig juni
tweeduizend negentien, waarbij als gebruiksdoel wordt aangegeven: woonfunctie,-----
woonbestemming.-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.-----

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----
naar:-----

a. een akte van koop en overdracht op vier mei negentienhonderd drieëntachtig verleden-

voor J. van Nielen, destijds notaris te Wijk bij Duurstede, bij afschrift overgeschreven ten-
voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds---
genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op negen mei negentienhonderd--
drieëntachtig in deel 4615 nummer 69.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"7. De koper verbindt zich:-----

a. de grond onder generlei titel te vervreemden of met een zakelijk genotsrecht te-----
bezwaren zonder in de desbetreffende akte van overdracht de verdere verkrijgers aan---
gelijkluidende bepalingen tegenover de gemeente te verbinden als onder 1. tot en met---
16. vermeld;-----

b. de verkrijgende partij te verplichten aan burgemeester en wethouders;-----
ten eerste: kennis te geven van de plaatsgevonden vervreemding;-----
ten tweede: over te leggen een afschrift van de akte van overdracht;-----
ten derde: mede te delen de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving-
der akte van eigendomsoverdracht in de openbare registers;-----

8. De koper verplicht zich de huurders van de op het verkochte te bouwen-----
woningwetwoningen via het huurcontract de verplichting op te leggen de niet voor-----
bebouwing bestemde gedeelten van het verkochte die vanaf de openbare straat-----
zichtbaar zijn ten genoegen van burgemeester en wethouders als tuin of verhard terrein--
aan te leggen en te onderhouden. De tuin mag afgezien van het daaromtrent in enige wet
of verordening bepaalde geen beplantingen bevatten, die naar hun oordeel hinderlijk zijn-
voor het verkeer. De tuin moet door de koper opgehoogd of afgegraven worden tot een---
door burgemeester en wethouders goed te keuren hoogte).-----

9. Waar dit nodig is, zal de bestrating van de openbare straat in de promenade langs de--
voortuinen vanwege de gemeente worden aangebracht tot over de grens heen van het---
verkochte. De koper of zijn rechtsopvolger zijn verplicht al hetgeen op grond van deze---
bepaling is aangebracht te laten bestaan.-----

10. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden,-----
aanduidingsbordjes, rioolleidingen en troittoirkolken voor openbare doeleinden in, aan of
boven het verkochte en de daarop aanwezig casu quo op te richten opstal worden-----
aangebracht en onderhouden.-----

11. De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de op het verkochte te bouwen-----
woningen voor zijn eigen rekening aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de in
het gebied waarin de grond is gelegen ten behoeve van de ontvangst van radio- en-----
televisiesignalen door de Stichting exploitatie Centraal Antenne Noorderwaard op te-----
richten centrale antenne-inrichting.-----

12. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat de van de centrale antenne-
inrichting deel uitmakende kabels, leidingen, aansluitingen en verdere noodzakelijke-----
voorzieningen, welke eigendom zullen zijn en blijven van een nog op te richten stichting--
op, in of aan het gekochte en de daarop te stichten opstallen worden aangebracht en-----

onderhouden.-----

13. De koper is verplicht al hetgeen krachtens het in punt 12. bepaalde is aangebracht te laten bestaan en zich met betrekking tot het gebruik van de centrale antenne-inrichting en de daaraan verbonden verplichtingen te houden aan de door bedoelde stichting vast te stellen voorwaarden, een en ander op de voor de betrokkenen minst bezwarende wijze. --

14. Het is de koper en zijn rechtverkrijgenden verboden om op of aan het gekochte of de daarop te stichten opstellen een radio- en/of televisie-antenne op te richten of te doen----- oprichten anders dan ten behoeve van de hier bedoelde centrale antenne-inrichting.----- Deze bepaling geldt niet voor toegelaten zendamateurs.-----

15. Door niet-nakoming van een of meer onder 7. tot en met 14. genoemde----- verplichtingen is de koper en ingeval meer dan één persoon als overdragende partij----- optreedt, elk van hen als hoofdelijk schuldenaar ten bate van de gemeente een boete----- verschuldigd van éénhonderd gulden (f100,00) per dag dat de nalatigheid voortduurt.-----

16. De onder 15. genoemde boete is verschuldigd door het enkele feit der nalatigheid,--- zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist, echter niet dan nadat de--- verkrijgende of overdragende partij bij aangetekende brief op haar verzuim opmerkzaam--- is gemaakt en in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een door burgemeester en----- wethouders te bepalen termijn aan de verplichtingen te voldoen. Bij weigering om de tuin- of het verharde terrein aan te leggen en te onderhouden als ingevolge het bepaalde----- onder B. vereist, zijn burgemeester en wethouders bevoegd, zulks op kosten van de----- koper te laten doen."-----

b. genoemde aankomsttitel op twaalf september tweeduizend drie verleden voor----- genoemde notaris Serraris, bij afschrift ingeschreven ten voormelde kantore van de----- Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op vijftien----- september tweeduizend drie in deel 13031 nummer 91.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN-----

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat zij bij deze vestigen en--- aanvaarden:-----

- over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen kadastrale--- perceel, gemeente Wijk bij Duurstede, sectie C nummer 4848 (plaatselijk bekend----- gemeente Wijk bij Duurstede, Zeeuwse Steen 26) en ten behoeve en ten laste van de--- aan verkoper in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Wijk bij--- Duurstede sectie C nummers 4842 en 4845 (plaatselijk bekend gemeente Wijk bij----- Duurstede, Zeeuwse Steen 12, 18 en 20 (even nummers));-----

De erfdiensbaarheid van leidingen, inhoudende: het recht om in de lijdende erven alle--- nodige leidingen, draden en andere installaties aan te leggen, te hebben, te onderhouden en te vernieuwen, welke nodig mochten zijn om het heersend erf aan te sluiten en----- aangesloten te houden op nutsvoorzieningen;-----

de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:-----

de verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om het overlopende water van de op het heersende erf gebouwde woning overeenkomstig de aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

Bij de akten van levering waarbij de percelen aan de Zeeuwse Steen 14, 16, 22 en 24 te Wijk bij Duurstede werden geleverd zijn (mogelijk) meer erfdienstbaarheden gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van gemelde percelen aan de Zeeuwse Steen 14, 16, 22 en 24 te Wijk bij Duurstede.

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 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

Er zijn 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. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Wijk bij Duurstede geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Wijk bij Duurstede, met datum zesentwintig juni tweeduizend negentien, zijn er publiekrechtelijke beperkingen bekend. 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.

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar (en zijn gezin).

Volgens een bericht van de gemeente Wijk bij Duurstede, met datum twee augustus tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar (en zijn gezin).

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken van (mogelijke) bewoning van het registergoed door andere personen dan de eigenaar (en zijn gezin).

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het

huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig 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.-----

- *bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding*-----
Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor-
het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.-----
Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Midden - Nederland-
op dertig oktober tweeduizend negentien. De door de voorzieningenrechter gegeven-----
ontruimingstermijn is veertien (14) dagen na de betekening van de beschikking.-----
Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming
komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de----
nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van-----
huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het
huurbeding ten behoeve van de verkoper. 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.-----
Er vindt geen verrekening van eventuele huren en/of eventuele waarborgsommen plaats.

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;-----

- 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. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:-----
- onroerendezaakbelasting: driehonderd zevenentwintig euro en éénenzeventig--eurocent (€ 327,71);-----
 - rioolheffing: tweehonderd vier euro en negenenvijftig eurocent (€ 204,59);-----
 - waterschapslasten: vierenvijftig euro en zesenzestig eurocent (€ 54,66).-----
- 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. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de--navolgende bepaling, luidende:-----
- "3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bidder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een-----ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de--notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de-----uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van-----transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats--daarvan kan de bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de-----onroerende zaak aan de bidder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke-----koper."*
- b. 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.-----
- c. 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.-----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris----een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs--met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

4.1 wijze van veilen-----

De veiling betreft een internetveiling.-----

Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website. De notaris heeft de dag en uur van de veiling vastgesteld.-----

De veiling vindt plaats via de website op **vrijdag dertien december tweeduizendnegentien vanaf tien uur dertig minuten (10.30 uur)**.-----

De veiling vindt plaats in twee fasen:-----

- de eerste fase: de inzet bij opbod;-----

- de tweede fase: de afslag bij afmijning vindt uitsluitend aan de inzet plaats.-----

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.-----

4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.-----

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.-----

Aanvulling begrippen:-----

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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 52037908, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.-----
3. Handleiding:-----
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.-----
4. Registratienotariss:-----
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.-----
5. Registratie:-----
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van

diens 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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals---
bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per----
registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de
AVVE.-----

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 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 hoogste-----
Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt---
als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen-----
waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de--
waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het-----
doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.-----
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel
in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het----
uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen--
van discussie beslist de Notaris.-----
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, 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.-----
6. 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".-----
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 dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris----- telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer---- dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de----- Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele---- voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig-- moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt-- geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer---- niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.-----
10. 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 aantoonst volledig bevoegd te zijn-- tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenven--noot--schap; en--
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing----- (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden-- is uitgesloten.-----
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.-----
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of----- personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,--- komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer-- anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----
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. 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.-----
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV----- omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door-- hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid-- 10, 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. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn----- verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid-- als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of,---- indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of----- personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een----- gedeelte daarvan.-----
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de----- Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt----- (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris----- geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel--- van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.-----

Afmijnen zonder afroepen-----

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in----- aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en----- gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de----- zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt--- afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het----- scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris-- zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.-----

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 ontleen als de voorzieningenrechter deze -----
overeenkomst niet goedkeurt.-----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de-----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de-----
bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning 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.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk,-----
geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijfenzeestig, werkzaam ten
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd-
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om elf uur en veertig minuten (11:40).-----