

KOPIE

077960.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de vierde februari tweeduizend twintig, verklaar ik, mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----
de naamloze vennootschap: **ABN AMRO Bank N.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam,--
kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het----
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34334259, 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 tien maart tweeduizend twintig om of omstreeks--
dertien dertig uur in het Vendu Notarishuis aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC-----
's-Gravenhage, 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 appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op--
de tweede verdieping en de berging op de begane grond, met verder toebehoren,--
plaatselijk bekend 2251 HJ Voorschoten, Govert Flinckplantsoen 23, kadastraal-----
bekend gemeente Voorschoten sectie B complexaanduiding 7777-A,-----
appartementsindex 15, uitmakende het vier/drieënnegentigste (4/93) onverdeelde---
aandeel in de gemeenschap bestaande uit een blok woningen met garages,-----
ondergrond en erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Govert Flinckplantsoen
11 tot en met 31, 11A, 22A en 25A te Voorschoten, ten tijde van de splitsing in-----**

**appartementenrechten kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B nummer--
6709, groot vijf are en vijfenzestig centiare (5 a en 65 ca);-----**

hierna te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

De eigenaar van het registergoed is:-----

Enz-----

hierna 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 door levering op grond van koop.-----

Deze levering blijkt uit een akte op één juni negentienhonderd vijfennegentig verleden-----

voor mr E.J.M.I. Kroeks, destijds notaris te Leiden. Een afschrift van deze akte is-----

ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te 's-Gravenhage op twee juni-----

negentienhonderd vijfennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel-----

11919, nummer 45.-----

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het-----

ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen-----

maken.-----

1.5 hypotheek-/pandrecht-----

Op het registergoed is ten behoeve van;-----

- de verkoper (ten tijde van de inschrijving genaamd: VSB Bank te 's-Gravenhage N.V.)--

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in-----

hoofdsom groot drieënzestigduizend vijfhonderd negenentwintig euro en drieëntwintig-----

eurocent (€ 63.529,23), met rente en kosten begroot op éénendertigduizend-----

zevenhonderd vienzestig euro en tweeënzestig eurocent (€ 31.764,62), dus tezamen---

ten belope van vijfennegentigduizend tweehonderd drieënnegentig euro en vijfentachtig--

eurocent (€ 95.293,85). Dit blijkt uit een akte op één juni negentienhonderd vijfennegentig

verleden voor genoemde notaris Kroeks. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de-

genoemde openbare registers van het kadaster op twee juni negentienhonderd-----

vijfennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 9905, nummer 37;-----

- de verkoper (ten tijde van de inschrijving genaamd: VSB Bank N.V.) een recht van-----

tweede hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot-

tweeëntwintigduizend zeshonderd negenentachtig euro (€ 22.689,00), met rente en-----

kosten begroot op elfduizend driehonderd vierenvierentig euro en éénenvijftig eurocent-----

(€ 11.344,51), dus tezamen ten belope van vierendertigduizend drieëndertig euro en-----

éénenvijftig eurocent (€ 34.033,51). Dit blijkt uit een akte op twee februari-----

negentienhonderd negenennegentig verleden voor H.C.A. Boom, destijds notaris te-----

Voorschoten. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de genoemde openbare-----

registers van het kadaster op drie februari negentienhonderd negenennegentig, in-----

register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 13983, nummer 33;-----

deze akten hierna tezamen te noemen: 'de hypotheekakte'.-----
 In de hiervoor vermelde akten is een pandrecht gevestigd op:-----
 alle roerende zaken, die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand-----
 duurzaam te dienen en door hun vorm zodanig zijn te herkennen, of op machinerieën of--
 werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in een bepaalde hiertoe ingerichte--
 werkplaats uit te oefenen tot gelijke zekerheid voor de vorderingen waarvoor deze-----
 hypotheek wordt verleend;-----

hierna te noemen: 'het pandrecht'.-----

De hypotheek- en pandrechten 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 hypotheekakten--
 vermelde hoofdsom, met rente en kosten.-----

Op de hypotheekrechten zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakten en---
 de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.-----

1.6 rangorde inschrijving-----

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste respectievelijk tweede 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-----
- 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 op éénendertig juli tweeduizend negentien, in register-----
 Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 76191, nummer 185.-----

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 respectievelijke tweede---
 hypotheekhouder en eerste respectievelijk tweede 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 andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----

- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale-verkoop tenietgaat of vervalt.-----

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-----
 Hypotheken 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*-----

Terzake de bodem wordt verwezen naar een bodemrapportage omgevingsrapportage-----
 van de Omgevingsdienst West-Holland met datum negentien december tweeduizend-----
 negentien van welk rapport een kopie aan deze akte is gehecht. Blijkens vermeld rapport-
 heeft er een sanering plaatsgevonden. Voor zover aan de verkoper bekend, is in het-----
 registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.-----

- *funderingsinformatie*-----

Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het--
 Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst-----
 voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van-----
 funderingsproblemen.-----

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----

Volgens een bericht van de gemeente Voorschoten en Wassenaar, afdeling-----
 Werkorganisatie Duivenvoorde, met datum zeventien januari tweeduizend twintig, 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 de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woonruimte. Op grond van het
splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.-----

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 een akte van transport en scheiding op veertien januari negentienhonderd-----
vijfenzestig verleden voor G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, bij afschrift-----
overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare-
registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op achttien-----
januari negentienhonderd vijfenzestig in deel 1899 nummer 139.-----

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

*"7. De in het uitbreidingsplan in onderdelen Vlietwijk II nabij de hiervoor gemelde-----
flatgebouwen geprojecteerde gemeenschappelijke tuinen zullen van gemeentewege-----
worden aangelegd en ingericht, waarbij de daaraan verbonden kosten aan koopsters in--
rekening zullen worden gebracht.-----*

Voordat met de aanleg enzovoorts.-----

*8. De onder bepaling 7 vermelde gemeenschappelijke tuinen zullen van gemeentewege--
op kosten van de eigenaar/eigenaren casu quo eigenaresse/eigenaressen van de-----
hiervoor vermelde flatwoningen worden onderhouden.-----*

*De hiertoe aan de eigenaar/eigenaren casu quo eigenaressen in rekening te brengen-----
kosten van onderhoud zullen bij schatting jaarlijks van tevoren worden bepaald en-----
kunnen – indien gewenst - in maximaal vier gelijke termijnen worden voldaan aan het-----
begin van ieder kalenderkwartaal terwijl aan het einde van het kalenderjaar verrekening--
zal plaats vinden naar de werkelijk gemaakte kosten.-----*

*9. Aan de eigenaar/eigenaren casu quo eigenaresse/eigenaressen van de hiervoor-----
vermelde flatwoningen wordt ten behoeve van de bewoners van deze etagewoningen het
gebruiksrecht van de gemeenschappelijke tuinen verleend, behoudens-----
schadeloosstelling indien daartoe gronden aanwezig zijn. -----*

*Gemeld gebruiksrecht moet op zodanige wijze worden uitgeoefend dat in de staat van----
het gebruikte en in de aard van de inrichting geen wijzigingen worden aangebracht en----
zulks onder de verplichting voor de gebruikers dit gebruik zodanig te doen zijn dat geen--
stagnatie in de normale onderhoudswerkzaamheden ontstaat.-----*

*10. Ten behoeve van de bij deze akte verkochte kadastrale percelen der Gemeente-----
Voorschoten sectie B nummers 6705, 6706, 6707, 6708 en 6709 en ten laste van die-----
gedeelten van het aan de Gemeente Voorschoten in eigendom toebehorende kadastrale-
perceel der Gemeente Voorschoten sectie B nummer 6710 dewelke zullen worden-----
ingericht tot gemeenschappelijke tuinen ten behoeve van de hiervoor vermelde-----
etagewoningen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het niet anders inrichten en-----
ingericht houden van het lijdend erf dan als gemeenschappelijke tuinen ten behoeve en--
ten gerieve van de bewoners van de hiervoor vermelde etagewoningen.-----*

*11. Bij iedere gehele of gedeeltelijke overgang casu quo vervreemding van de onder-----
bepaling 10 vermelde heersende erven zijn koopsters verplicht de onder de bepalingen 8,
9 en 10 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling in de overeenkomst op--
te nemen zulks op straffe van een dadelijk opeisbare boete van eenhonderd vijftig-----
duizend gulden (f.150.000,--), te betalen door de overdragende partij, die zulks verzuimt--
en indien meerdere personen als overdragende partij door hen als hoofdelijke debiteuren-
verschuldigd zulks ten bate van de Gemeente Voorschoten en waarvoor nimmer enige---
uitdrukkelijke of gerechtelijke ingebrekestelling vereist zal zijn.-----*

*12. Alle voor de gemeenschappelijke tuinen bestemde gronden zullen door - en voor-----
rekening van koopsters moeten worden opgehoogd tot een hoogte van zestig centimeter-
min Nieuw Amsterdams Peil, welke ophoging zal dienen te geschieden met een specie---
waarvan de samenstelling door of vanwege het College van Burgemeester en-----
Wethouders der Gemeente Voorschoten is goedgekeurd terwijl het terrein na ophoging---
schoon moet worden opgeleverd;-----*

*Met de hiervoor vermelde ophoging zal op een zodanig tijdstip een aanvang worden-----
gemaakt dat de daaraan verbonden werkzaamheden gereed zullen zijn zodra de-----
flatwoningen voor bewoning worden opgeleverd."-----*

*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 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. In verband hiermee*

heeft de verkoper bij de gemeente Voorschoten en Wassenaar geïnformeerd naar de-----
aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.-----
Volgens een bericht van de gemeente Voorschoten en Wassenaar, afdeling-----
Werkorganisatie Duivenvoorde, met datum zeventien januari tweeduizend twintig, zijn er-
geen 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.-----

- *appartementensplitsing*-----
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in---
appartementenrechten bij akte van splitsing op één mei negentienhonderd vierenzeventig-
verleden voor C.F.J. van der Valk, destijds notaris te Schiedam. Een afschrift van die-----
akte is overgeschreven in de voornoemde openbare registers op twee mei-----
negentienhonderd vierenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel-----
2425, nummer 2.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----
Eigenaren Flat Govert Flinckplantsoen 11 tot en met 31, 11A, 22A en 25A te-----
Voorschoten, gevestigd te Voorschoten, en zijn de statuten van die vereniging en het-----
reglement van splitsing vastgesteld.-----

- *verklaring vereniging van eigenaars*-----
Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:-----
1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat--
de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.-----
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat---
de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars. -----
Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.-----

- *toestemming vereniging van eigenaars*-----
Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van--
de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage'). -

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 Voorschoten, met datum zeventien december-----
tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op---
het adres van het registergoed 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.-----

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. 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: tweeduizend vijfhonderd acht euro en vijfenzeventig eurocent-----
(€ 2.508,75) per éénendertig maart tweeduizend twintig;-----

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: tweehonderd twaalf euro en zevenenvijftig eurocent--

- (€ 212,57);-----
- rioolheffing: tweehonderd zevenentwintig euro en veertig eurocent (€ 227,40);--
 - waterschapslasten: tweeëndertig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 32,92);--
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd zevenenzestig euro en--
vijfentwintig eurocent (€ 167,25) 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. 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 bieder 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 bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van--
de onroerende zaak aan de bieder 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.-----

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 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.-----

- *afmijnen zonder afroepen*-----

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op--

artikel 3 lid 2 van de 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. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

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 hoogste bidder
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 aantoon 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 4.6 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 inzetpremie-----

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.-----

4.5 legitimatie-----

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

4.6 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 geldverstrekking 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 Makelaar, 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.-----

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper 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.

4.8 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 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 (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 bestemde 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, blijkende uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal----- worden gehecht.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om tien uur en achtenveertig minuten (10:48).