

KOPIE

119284/BVV PL/GV

Kenmerk: ABN AMRO Bank N.V./bank referentie 54.37.97.597/7003.00.592

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP
DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
Kruyderlaan 29 9 te Nieuwegein**

(Internetveiling only Live)

Op twaalf november tweeduizend twintig -----
verscheen voor mij, mr. Marco Philipp Sutter, notaris te Nieuwegein: -----

Enzovoorts -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een schriftelijke volmacht, ----
welke is vastgemaakt aan deze akte van: -----
de naamloze vennootschap **ABN AMRO Bank N.V.**, statutair gevestigd te 1082 PP -----
Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het register van de Kamer van -----
Koophandel onder dossiernummer 34334259, correspondentieadres voor alle -----
aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Intrum -----
Nederland B.V., postbus 36130, 1020 MC Amsterdam, -----

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 (veiling) -----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop). -----

1. Algemene informatie -----

1.1 datum en plaats -----

De executoriale verkoop is een Internetveiling als is bedoeld in na te melden AVVE en vindt -----
alleen plaats via de website: www.openbareverkoop.nl (internetveiling only Live) op -----

vrijdag achttien december tweeduizend twintig (18-12-2020) om of omstreeks tien uur en dertig minuten (10:30 uur) -----

voor mij, notaris, of voor een andere notaris verbonden aan het kantoor van Sutter Kars -----

Notarissen te Nieuwegein of mijn/haar waarnemer, -----

in deze akte 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. -----

Deze executoriale verkoop is derhalve geen Zaalveiling en geen Zaal-/Internetveiling als is bedoeld in na te melden AVVE. -----

1.2 registergoed -----

Het registergoed is: -----

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de -----

begane grond met tuin en berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk -----

bekend **3431 BM Nieuwegein, Kruyderlaan 29 9**, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas** -----

sectie B complexaanduiding 12534-A, appartementsindex 9; -----

uitmakende het twee en vijftig/twee duizend vierde (52/2.004^e) onverdeeld aandeel in de -----

gemeenschap bestaande uit de grond met opstallen te Nieuwegein, aan en nabij -----

Kruyderlaan 29 1 tot en met 29 37, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten -----

kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie B nummers 12497, 12498, 12500 en 12502, -----

tezamen groot één-duizend zeventienhonderdvierendertig vierkante meter (1.734 m²), -----

in deze akte ook te noemen: 'het registergoed'. -----

1.3 eigenaar/schuldenaar -----

De gerechtigde tot het registergoed is: -----

Enzovoorts -----

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'. -----

1.4 verkrijging eigenaar -----

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop en wel als volgt. -----

Deze levering blijkt uit een akte onder ontbindende voorwaarden op vier juni tweeduizend -----

vijftien verleden voor mr. F.E. van Beek, notaris te De Bilt. Een afschrift van deze akte is -----

ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf juni tweeduizend vijftien, in -----

register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66282 nummer 73. -----

De vaststelling van het vervallen van de ontbindende voorwaarden blijkt uit een akte op -----

zeventien juli tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.E. van Beek, notaris te De Bilt. Een -----

afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twintig juli -----

tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66525 nummer 150. ---

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

1.5 hypotheek-/pandrecht -----

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, -----

hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', -----

in hoofdsom groot Enzovoorts -----

Dit blijkt uit een akte op zeventien juli tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.E. van Beek, ---

notaris te De Bilt. Een afschrift van die akte is ingeschreven bij gemeld kadaster op twintig juli -

tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 68090 nummer 137, ---

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'. -----

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, en wel op: -----
al datgene als daartoe is bepaald in de hypotheekakte, -----
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. -----

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. -----

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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd --
aan: -----

- de eigenaar/schuldenaar; -----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers; -----
- 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. -----

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 -----

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. -----

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. -----

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie. -----

- bouwwerken zonder bouwvergunning -----

Omtrent besluiten in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend), handhavingsacties en dwangsommen dient contact te worden opgenomen met de gemeente Nieuwegein. Overigens is verkoper daarvan niet gebleken. -----

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de te verkrijgen/verkregen informatie. -----

- energielabel -----

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd, te weten: energielabel A. -----

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie. -----

2.2 juridische informatie -----

- bestemming -----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Nieuwegein afgegeven verklaring met datum zeven oktober tweeduizend twintig en negen oktober tweeduizend twintig. Hierin staat: woondoeleinden. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik voor woondoeleinden. -----

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen -----

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

- De hierna te melden splitsingsakte en het daarin gemelde reglement. -----

- Een akte (ingeschreven bij gemeld kadaster in register 4 deel 66282 nummer 73), waarin woordelijk staat vermeld: -----

" ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Voor de bijzondere bepalingen die voor het gekochte gelden wordt verwezen naar de hierna te melden akte van splitsing in appartementsrechten, waarin onder meer woordelijk is gemeld: -----

4. Ten aanzien van bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, -----
kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed
wordt verwezen naar: -----
- een akte van kwalitatieve verplichting op dertig december negentienhonderd ----
drie en negentig verleden voor mr. J.P. van der Stap, destijds notaris te -----
Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van --
het kadaster te Utrecht op vier januari negentienhonderd vier en negentig, in ----
register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 7839, nummer 2, in welke akte ---
onder meer woordelijk is vermeld: -----
 - 1. De eigenaar verbindt zich jegens de stichting als volgt: -----
de eigenaar zal op het registergoed niet opnieuw een verkooppunt voor ----
motorbrandstoffen (doen) oprichten noch zullen op het registergoed op ----
enige andere wijze motorbrandstoffen worden opgeslagen of verhandeld. ---
 - 2. De onder 1 omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die ---
het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder --
bijzondere titel. -----
 - 3. Degenen die van de rechthebbende op het registergoed een recht tot -----
gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 -
omschreven verplichtingen gebonden. -----
 - een akte van verkoop/koop en levering op zeventien juli tweeduizend een -----
verleden voor een plaatsvervanger van mr. H.J. Alers, destijds notaris met als ----
plaats van vestiging de gemeente De Bilt, waarvan een afschrift is ingeschreven -
in de openbare registers van het kadaster te Utrecht op achttien juli tweeduizend
een, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 12134, nummer 41, in ----
welke akte onder meer woordelijk is vermeld: -----
Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of ---
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin
onder meer woordelijk is vermeld: -----
 - "2. Kopers zijn verplicht na het voltooiën van de bouw van de op het gekochte --
op te richten opstellen, het gekochte behoorlijk af te scheiden en -----
afgescheiden te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders ---
der Gemeente Jutphaas; de kosten van het maken en onderhouden van ----
erfafscheidingen komen geheel voor rekening van kopers. -----
 - 3. Kopers en hun rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, -----
draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor ----
openbare doeleinden op in, aan of boven het gekochte en de daarop op te --
richten opstellen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar
en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders der Gemeente Jutphaas --
dit zullen nodig achten; omtrent bedoelde plaatsen en wijze wordt tevoren --
met de eigenaar/eigenaren overlegd. -----
De eigenaar/eigenaren is/zijn verplicht al hetgeen krachtens deze -----
bepalingen is aangebracht te laten bestaan. -----
 - 3.a. De bedingen sub 3 en dit beding moeten bij vervreemding in eigendom of ---
zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte ----
verkochte aan de nieuwe verkrijger worden opgelegd, ten behoeve van de --

- Gemeente Jutphaas worden bedongen en aangenomen en in elke verdere ---
akte van vervreemding worden overgenomen. -----
- een akte van verkoop/koop en levering op een en dertig december tweeduizend -
drie verleden voor mij, notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven in de -----
openbare registers van het kadaster te Utrecht op twee januari tweeduizend ----
vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 13082, nummer 65, in ----
welke akte onder meer woordelijk is vermeld: -----
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of ---
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, waarin
ondermeer woordelijk staat vermeld: -----
"Hierna verklaarden de comparanten, dat het gedeelte van het voormelde -----
perceel 2956, afkomstig uit het vervallen perceel 2552 werd aangekocht van de -
gemeente Jutphaas (thans gemeente Nieuwegein) en in eerdergemelde akte, ----
overgeschreven ten hypotheekkantore voormeld in deel 2314 nummer 18 -----
woordelijk staat vermeld: -----
- "" 5. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels,
draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen allen ·
voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het gekochte en de ----
daarop op te richten opstellen worden aangebracht en onderhouden ---
op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders -
der gemeente dit zullen nodig achten; omtrent bedoelde plaatsen en ---
wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper en zijn
rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepalingen -
is aangebracht, bevestigd te laten. -----
6. De (enzovoort). -----
7. Behoudens toestemming van burgemeester en wethouders der -----
gemeente is het verboden op het gekochte of in de daarop te stichten --
bebouwing enigerlei vorm van detailhandel uit te oefenen of -----
gelegenheid te geven tot het uitoefenen van detailhandel. -----
8. Tenzij (enzovoort). -----
9. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde sub 4, 5, 6, 7 en -
8 zal de koper of zijn rechtverkrijgenden voor elke overtreding een -----
boete verbeuren aan en ten behoeve van de gemeente tot een door ----
burgemeester en wethouders der gemeente te bepalen bedrag dat ten ·
hoogste gelijk is aan de koopsom, te voldoen aan de gemeente binnen -
veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van ·
burgemeester en wethouders der gemeente en zonder dat enige -----
uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. -----
10. De koper is verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, -----
uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik daaronder begrepen, van --
het verkochte, de verplichtingen voor hem uit de bepalingen sub 4, 5, 6,
7, 8, 9 en deze bepaling 10 voortvloeiende - wat de bepalingen sub 6 en
8 betreft indien en voorzover het daarin bepaalde dan nog van -----
toepassing kan zijn (hetgeen niet meer het geval is) - in de akte van ----
overdracht bij wege van kettingbeding aan de nieuwe verkrijger op te --

leggen en ten behoeve van de gemeente te bedingen. Bij niet of niet ----
 behoorlijke nakoming van de uit deze bepaling (10) voortvloeiende ----
 verplichtingen zal de overdragende partij aan en ten behoeve van de ----
 gemeente een boete verbeuren tot een door burgemeester en ----
 wethouders der gemeente te bepalen bedrag, dat ten hoogste gelijk is -
 aan de voormelde koopsom, te betalen aan de gemeente na een ----
 daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en ----
 wethouders der gemeente, zonder dat enige uitdrukkelijke ----
 ingebrekestelling zal zijn vereist."'' ----

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de ----
 openbare registers is vandaag met betrekking tot het registergoed in de ----
 gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere ----
 publiekrechtelijke beperking bekend dan een kennisgeving, vordering, bevel of ----
 beschikking in het kader van de Wet Bodembescherming, blijkende uit een inschrijving
 op zes en twintig februari tweeduizend tien in het register Onroerende Zaken ----
 Hypotheken 4 van het kadaster, deel 57943 nummer 193, inhoudende dat de ----
 verontreinigde bodem in ieder geval geschikt dient te worden gemaakt voor de ----
 gebruiksfunctie en dat het risico van verspreiding van de verontreiniging zoveel ----
 mogelijk dient te worden beperkt. ----

De appartementseigenaar zal in het kader van het bouwen van het te realiseren ----
 bouwcomplex de rest van de verontreiniging saneren, zodat - in het kader van het ----
 afgeven van de betreffende bouwvergunning - een zogenaamde schone ----
 grondverklaring kan worden afgegeven. De appartementseigenaar zal er in dat geval
 voor zorgdragen dat gemelde publiekrechtelijke beperking uit het kadaster zal ----
 worden geschreven. ----

Enzovoorts ----

VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN ----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat gedeelten van het ----
 bouwcomplex na realisering van de gebouwen, in eigendom zullen worden ----
 overgedragen aan de Gemeente Nieuwegein, met de bestemming dat die gedeelten --
 'openbare weg' dienen te worden. ----

Het gebouw waarin de appartementsrechten met indices 1 tot en met 5 en 14 tot en -
 met 18 en 26 tot en met 30 worden gerealiseerd, zal los gebouwd worden van het ----
 andere gebouw, waarin de andere appartementsrechten zich bevinden. Tussen beide
 gebouwen zal een loopbrug (gallerij) worden gebouwd op de eerste en de tweede ----
 verdieping. ----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft een inspanningsverplichting om
 bij gemelde grondoverdracht aan de Gemeente Nieuwegein in die akte(n) de ----
 navolgende erfdiensbaarheden te vestigen ten behoeve van de Vereniging van ----
 Eigenaars. ----

Het zal dan dienen te gaan om de vestiging van een erfdiensbaarheid van overbouw
 in het kader van het realiseren van een loopbrug (gallerij) over de openbare weg, ----
 inhoudende het recht tot het hebben en houden van een loopbrug (gallerij) over twee
 verdiepingen (eerste en tweede etage), alsmede de vestiging van een ----
 erfdiensbaarheid tot het hebben en houden van leidingen." ----

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in -----
appartementenrechten bij akte van splitsing op een april tweeduizend vijftien verleden voor mr.
F.E. van Beek, notaris te De Bilt. Een afschrift van die akte is ingeschreven bij gemeld kadaster -
op twee april tweeduizend vijftien in register 4 deel 65973 nummer 54, -----
in deze akte ook te noemen: splitsingsakte. -----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars ---
"Kruyderplaza" te Nieuwegein, gevestigd te Nieuwegein, en zijn de statuten van die vereniging
en het reglement van splitsing vastgesteld. -----

In de splitsingsakte is het reglement van splitsing vastgesteld. -----

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 Nieuwegein geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke -----
beperkingen. -----

Volgens een bericht van de gemeente Nieuwegein met datum zeven oktober 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. -----

2.3 gebruik -----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. -----

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond/gebruikt door de -----
eigenaar. -----

Volgens een bericht van de gemeente Nieuwegein, met datum zestien september tweeduizend
twintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het -----
registergoed dan de eigenaar. -----

Onverminderd het vorenstaande geldt verder het volgende. -----

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het -----
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft 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 inroepen 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 inroepen van het huurbeding. Ondanks het vorenstaande heeft de verkoper toch dit verlot gevraagd. -----

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Utrecht, Rechtbank Midden-Nederland op elf november tweeduizend twintig. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is drie (3) dagen na betekening van die beschikking. Deze beschikking zal zo spoedig mogelijk na heden en vóór de executoriale verkoop worden betekend, waardoor de ontruimingstermijn op dat moment gaat lopen. -----

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 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. -----

3. Financieel -----

3.1 kosten en heffingen -----

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht: -----

- het honorarium van de notaris (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 in dit beding 3.1 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: eenduidend zeshonderdachtenvijftig euro en vierendertig eurocent (€ 1.658,34) verhoogd met de maanden november en december van het jaar tweeduizend twintig. -----

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper. -----

c. Volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het -----

registergoed per vandaag: -----

- onroerende zaaksbelasting eenhonderdnegenenzeventig euro en tweeënnegentig -----
eurocent (€ 179,92); -----
- waterschapslasten vijfenveertig euro en drieënvijftig eurocent (€ 45,53); en -----
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars vijfenzeventig euro en zevenenzeventig -----
eurocent (€ 75,77) 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. -----
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat de notaris over de -----
waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het --
bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt -----
gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en -----
wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE verrekend met de koopprijs en de
overige nog niet betaalde kosten en heffingen. -----
Als de notaris geen rente ontvangt over het waarborgsom, maar in plaats daarvan rente --
moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die
de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de --
betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het --
bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig -----
geïnformeerd. -----

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

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling. -----

4.1 wijze van veilen -----

De veiling is alleen een Internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 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 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 zal alleen via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband -----
hiermee wordt hierna verstaan onder: -----

1. **openbareverkoop.nl:** -----
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in ----
begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet 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. **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 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 registratienotariss 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' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE. -----

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende -----
voorwaarden. -----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer alleen via internet ----
worden geboden. Als bod zoals bedoeld in 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 -----
voortvloeiën, is nagekomen. -----

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer. -----
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de -- notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht. -----
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 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. -----
8. 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. -----
9. 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, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot ----- vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en -----
 - de waarborgsom heeft gestort zoals 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 deze bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten of is --- aangepast. -----
 Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning casu quo akte de command te -- blijken. -----
 Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 - AVVE. -----
10. De in lid 9 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, --- hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg 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. Dit moet uit de notariële verklaring van -- betaling blijken. -----

11. 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 zoals bedoeld in lid 9, 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. -----

12. Bij niet-nakoming van één of meer verplichting(en) uit de tussen verkoper en koper tot --- stand gekomen 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 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 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 Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard. -----

- 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 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. -----

4.8 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 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 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 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. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

De partij(en) kiest/kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de -----
eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, -----
bewaarder van deze akte en terzake van de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de --
Openbare Registers waar deze akte dient te worden ingeschreven. -----

SLOT -----

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. -----

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Ook
is gewezen op de gevolgen die voor de betrokken partij(en) uit de inhoud van deze akte -----
voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen
prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ----
ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in
te stemmen. -----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Nieuwegein op de datum in het hoofd van -
deze akte vermeld door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om -----
twaalf uur en vijftientwintig minuten -----
ondertekend. -----

Volgt ondertekening

