



RoX Legal B.V.

RvH/TSK/21.2742.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 23 juni 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **J.P.C. Leinweberstraat 4 te Veenendaal** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, twintig mei tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op drieëntwintig juni tweeduizend eenentwintig vanaf _____ negen uur en dertig minuten (09:30 uur) , geheel via internet via de website _____ <www.openbareverkoop.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, _____ complexaanduiding **8756-A**, appartementsindex **3**, omvattende: _____*
 - a. *het driehonderd vijfendertig/vierduizend honderd zeventigste (335/4.170ste) — onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw te _____*



- Veenendaal genaamd "Leinweberstate", met ondergrond en verder _____
toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal _____
bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 8748, groot zes are twaalf _____
centiare (6 a 12 ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping _____
met afzonderlijke berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk _____
bekend te **3905 EJ Veenendaal, J.C.P. Leinweberstraat 4 08**, _____
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, _____
complexaanduiding **8756-A**, appartementsindex **13**, omvattende: _____
- a. het driehonderd dertig/vierduizend honderd zeventigste (30/4.170ste) _____
onverdeeld aandeel in de onder I. a. vermelde gemeenschap; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van parkeerplaats in de kelder en verder _____
toebehoren, plaatselijk bekend te **3905 EJ Veenendaal, J.C.P.** _____
Leinweberstraat (ongenummerd). _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR _____
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging _____
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien _____
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte _____
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde _____
boven deze AVVE prevalerende: _____

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE _____ AVVE:

- A. Omschrijving Registergoed _____
Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____
- I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, _____
complexaanduiding **8756-A**, appartementsindex **3**, omvattende: _____
- a. het driehonderd vijfendertig/vierduizend honderd zeventigste _____
(335/4.170ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit _____
een flatgebouw te Veenendaal genaamd "Leinweberstate", met _____
ondergrond en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D _____
nummer 8748, groot zes are twaalf centiare (6 a 12 ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste _____
verdieping met afzonderlijke berging in de kelder en verder toebehoren, _____
plaatselijk bekend te **3905 EJ Veenendaal, J.C.P. Leinweberstraat 4** _____
08, _____
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, _____
complexaanduiding **8756-A**, appartementsindex **13**, omvattende: _____
- a. het driehonderd dertig/vierduizend honderd zeventigste (30/4.170ste) _____



- onverdeeld aandeel in de onder I. a. vermelde gemeenschap; _____*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van parkeerplaats in de kelder en verder _____*
*toebehoren, plaatselijk bekend te **3905 EJ Veenendaal, J.C.P.** _____*
- Leinweberstraat (ongenummerd), _____***

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met _____
 inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
 Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. _____
 Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
 inspanningsverplichtingen. _____

- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens _____
 te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het _____
 Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
- inzet en afslag beide op drieëntwintig juni tweeduizend eenentwintig geheel via internet —
 via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten —
 (09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo —
 spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze _____
 bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- Tot en met acht juni tweeduizend eenentwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden _____
 onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____
- Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website _____
www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
 een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
 tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
 de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
 de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
 de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
 welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
 het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
 "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
 persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotaris:* _____
 een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____

en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is —
opgenomen op de Website(s). —

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via —
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook —
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een —
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het —
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij —
klikt of drukt. —
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben —
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de —
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van —
discussie beslist de Notaris. —
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar —
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of —
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele —
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen —
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de —
Deelnemer. —
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de —
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via —
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. —
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer —
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". —
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag —
wordt geklikt of gedrukt. —
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod —
via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris —
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele —
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens —
registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere —
verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch —
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch —
overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de —
Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als —
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft —
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command —
zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden 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 _____
 personenvennootschap; en _____

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
 combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____
 Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____
 zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____
 Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____
 rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____
 vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____
 personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____
 verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____
 bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____
 personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____
 verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____
 door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____
 verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____
 de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____
 Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____
 ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____
 verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____
 vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
 9, 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. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van _____
 toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
 De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover _____
 relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
 begrepen: _____



- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____
- c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____

- E. **Verloop van de veiling** _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____



Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is ——— (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij ——— daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning ——— reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De ——— termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet ——— voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. ———

Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke ———
Gunning over te gaan. ———

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het ———
proces-verbaal van inzet en/of afslag. ———
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. ———
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. ———
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of ———
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de ———
koopovereenkomst heeft ingediend. ———
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien —
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt —
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —
name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich ———
heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door —
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van ———
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die —
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor ———
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. ———
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de ———
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —
tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de ———
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. ———



10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te — nemen. —
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een — uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde — verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. —
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij — ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan — dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —

rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde —
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —

15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de —
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- —
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in —
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor —
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, —
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een —
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een —
minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de —
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de —
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —

Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. _____

4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____
Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door —
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper —
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het —
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt —
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de —
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging —
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door —
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet —
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de —
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en —
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te —
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming —
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of —
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke —
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____



inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris — een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. — Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel — onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot — het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop — zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de — openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw LEINWEBERSTATE te VEENENDAAL*") en het daaraan — voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat — in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt — ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen — hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op — de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die — ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke — rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper — komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drie augustus tweeduizend — eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling — heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van — gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het — aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling — van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de — Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico — verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van — Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het — Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn — gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst — meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld — in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft — laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de — voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen — Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het — Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom — niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- — opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de — voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal — afgeven. —



Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van —
de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie —

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving —
van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als —
zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij —
hem in gebruik is, danwel blijkt de akte van geldlening met hypotheekstelling op —
grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform —
het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo —
de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met —
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van —
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper —
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen —
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder —
tussenkomsst van de rechter. —

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede —
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: —
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan —
(een) derde(n). —

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het —
Burgerlijk Wetboek. —

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de —
Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig —
mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de —
bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van —
de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. —
Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle —
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan —
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van —
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het —
uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming —
wordt aangezegd. —

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de —
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper —
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot —
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel —
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of —

verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, —
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige —
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van —
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het —
Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het —
Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of —
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of —
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere —
wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten —
en/of waarborgsommen. —

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van —
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden —
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —

hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op negen oktober tweeduizend —
zeventien verleden voor mr. R. Ottens, destijds notaris te Veenendaal, van welke —
akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en —
de Openbare Registers op negen oktober tweeduizend zeventien in register —
Hypotheek 4, deel 71681, nummer 189, voor zover relevant woordelijk luidend als —
volgt: —

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN —

A. Civilrechtelijke beperkingen. —

*Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en —
beperkingen van civilrechtelijke aard wordt verwezen naar: —*

a. *een akte van levering op negenentwintig september negentienhonderd —
éénendertig verleden voor H.J. Zweers, destijds notaris te Veenendaal, van welke —
akte een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst te Utrecht (destijds —
Amersfoort) op negen oktober daarna in deel 742 nummer 31, waarin blijkens —
voormelde akte(n) van de voorgaande verkrijging onder meer het volgende —
voorkomt, woordelijk luidende: —*

*" Ten behoeve van het bij deze onverkocht gebleven gedeelte van de gemeld —
kadastraal perceel, sectie D nummer 2347 alsmede van de percelen sectie D —
nummers 2353 en 2362 der gemeente Veenendaal en ten laste van het bij —
deze verkochte perceel wordt van heden af gevestigd de erfdienstbaarheid, —
dat op het bij deze verkochte perceel nimmer café's, danshuizen, —
exportslachterijen en penserijen, lompenpakhuizen of lakkerijen mogen —
worden gevestigd, terwijl bij elke overtreding van het verbod ene boete van —
tienduizend gulden zal zijn verbeurd ten behoeve van de verkopster." —*

B. *een akte van levering verleden op twintig december tweeduizend voor —
genoemde notaris Zwaan, waarin blijkens voormelde akte(n) van de —
voorgaande verkrijging onder meer het volgende voorkomt, woordelijk —
luidende: —*

*" De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden een overeenkomst —
te hebben gesloten tot het vestigen van de hierna vermelde —
erfdienstbaarheden, zulks verband houdende met de bouw door verkoper —
van een appartementencomplex en woningen, gelegen achter dit te —*



*bouwen appartementencomplex, en de aanleg van nutsvoorzieningen, —
ten behoeve van dit appartementencomplex en/of de daarachter te —
bouwen woningen. —*

*Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaarden de —
comparanten, handelend als gemeld, bij deze de navolgende —
erfdienstbaarheden te vestigen: —*

- 1. Ten behoeve van het te realiseren appartementencomplex en de —
acht (8) te bouwen woningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4; 5, 6, —
7 en 8, achter dit appartementencomplex en ten laste van het bij —
deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D nummer 8740: —
het recht tot het mogen hebben van deuren, ramen en openingen —
binnen de bij de wet verboden afstand, geldende dit echter alleen —
voor de tijdens de bouw aangebrachte deuren, ramen en openingen —
en niet voor nieuw aan te brengen deuren ramen en openingen —
binnen de hij de wet verboden afstand, geldende dit alleen voor —
hetgeen in de bouw is casu quo wordt gerealiseerd, conform de —
tekeningen in de verkoopbrochure. —*
- 2. Ten behoeve van het te realiseren appartementencomplex en de —
acht (8) te bouwen woningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, —
7 en 8 achter dit appartementencomplex en ten laste van het bij —
deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D nummer 8740: —
de erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, houden, repareren, —
vervangen en vernieuwen van riolering, kabels, leidingen, draden —
etcetera, ten behoeve van nutsvoorzieningen (gas, water, electra, —
riool, P.T.T. en C.A.I) gelegen in de grond van het bij deze akte —
verkochte (globaal met gele kruisarcering aangegeven op de aan —
deze akte gehechte tekening III) daaronder begrepen de —
bevoegdheid tot het betreden van het terrein van daartoe bevoegd —
personeel met de nodige vervoermiddelen, materialen en —
werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de eigenaar van het —
dienend erf te bepalen wijze, zulks in verband met de aanleg, —
reparatiewerkzaamheden en onderhoud van genoemde —
nutsvoorzieningen ten behoeve van de heersende erven waarvan —
deze voorzieningen strekken. —
Bij de uitoefening van deze rechten zullen de eigenaren van de —
heersende erven ten behoeve waarvan deze voorzieningen strekken —
zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen —
van de eigenaar van het dienend erf in het algemeen om zo weinig —
mogelijk hinder en schade te veroorzaken. —
De eigenaren van de heersende erven ten behoeve waarvan deze —
voorzieningen strekken, zijn voorts gehouden bij ontgravingen en —*

andere werkzaamheden het terrein, op hun kosten, zoveel mogelijk, —
weer in oude toestand op te leveren. —

De eigenaren van de heersende erven ten behoeve waarvan deze —
voorzieningen strekken, zullen aan de eigenaar van het dienend erf —
moeten vergoeden alle schade aan het terrein en aan de goederen —
op het terrein van de eigenaar van het dienend erf tengevolge van —
de aanwezigheid van de hierboven bedoelde nutsvoorzieningen in —
het terrein van de eigenaar van het dienend erf of ten gevolge van —
de vanwege de eigenaren van de heersende erven ten behoeve —
waarvan deze voorzieningen strekken op dat terrein verrichte —
werkzaamheden, voorzover die schade niet te wijten is aan de —
schuld, van de eigenaar van het dienend erf. —

De kosten verband houdende met het repareren, vervangen en —
vernieuwen van voornoemde riolering, kabels, leidingen, draden —
etcetera, ten behoeve van nutsvoorzieningen (gas, water, electra, —
riool, P.T.T. en C.A.I) komen voor rekening van de eigenaren van de —
heersende erven ten behoeve waarvan deze voorzieningen strekken, —
elk voor een gelijk deel. —

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de hiervoor —
genoemde heersende en/of lijdende erven, voor zover niet reeds —
kadastraal omschreven, maken thans deel uit van de navolgende —
kadastrale percelen, alle percelen kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D: —

voor wat betreft de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 nummer 8749; —
voor wat betreft het geplande appartementencomplex, nummer 8748, na —
de splitsing in appartementsrechten respectievelijk kadastraal bekend —
gemeente Veenendaal, sectie D, nummers 8756 A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, —
A-6, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A-12, A-13, A-14, A-15, A-16, A-17, A-18, —
A-19, A-20, A-21, A-22, A-23, A-24 en A-25, zo tezamen als elk —
afzonderlijk. " —

C: een akte van splitsing op twintig december tweeduizend verleden voor —
mr. C. Zwaan, notaris gevestigd te Veenendaal, bij afschrift ingeschreven —
ten kantore van voormelde Dienst in Register hypotheek 4 op —
éénentwintig december daarna in deel 11795 nummer 4, waarin blijkens —
het afschrift van voormelde titel (de voorafgaande verkrijging) woordelijk —
staat vermeld: —

" **ERFDIENSTBAARHEDEN** —

Voorts, verklaarde de comparant; handelend als gemeld, het —
volgende. Nieboer is thans nog enig eigenaar van het registergoed —
dat in deze akte word gesplitst in (ondermeer) tien (10) —
woonappartementen, telkens een appartementsrecht rechtgevend —
op het uitsluitend gebruik van een tot woning bestemde ruimte op —
respectievelijk de begane grond en de eerste en tweede —

verdieping; elke woning tezamen met een berging in de kelder van —
het appartementengebouw. Tevens is Nieboer thans nog enig —
eigenaar van het registergoed gelegen direct achter het —
appartementencomplex, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, —
sectie D, nummer 8749, ter grootte van vijf are negenenvijftig —
centiare (5.59 are) op welk registergoed gepland is de bouw van —
zeven (7) woningen met de bouwnummers 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8. De —
bereikbaarheid van de openbare weg (J.P.C. Leinweberstraat te —
Veenendaal) en vice versa naar deze acht (8) woningen, welke zijn —
gepland direct gelegen achter het voormelde —
appartementencomplex, is slechts mogelijk over het terrein —
behorende tot het registergoed dat bij deze akte wordt gesplitst in —
appartementsrechten. Tevens dient de aanleg van riolering, kabels, —
leidingen, draden etcetera, ten behoeve van nutsvoorzieningen (gas, —
water, electra, riool, P.T.T. en C.A.I) ten behoeve van deze acht (8) —
geplande woningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 te —
geschieden mede in de grond behorende tot het bij deze akte in —
appartementsrechten gesplitste registergoed. —

Daarnaast is Nieboer thans ook nog enig eigenaar van de percelen —
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 8734 en —
8735, ieder groot drieënveertig centiare (0.43 are), welke percelen —
zijn gelegen aan de voorzijde van het voornoemde —
appartementencomplex, welke percelen waarschijnlijk bestemd —
bestemd worden tot openbaar terrein waarop gepland —
parkeerplaatsen. —

Onder deze twee laatst genoemde percelen zal een gedeelte van de —
kelder van het geplande appartementencomplex komen te liggen. —
In de nabije toekomst zal de vennootschap niet meer enig —
gerechtigde zijn tot voornoemde percelen. Vandaar dat de —
comparant, handelend namens de vennootschap, verklaarde dat —
zodra de vennootschap niet meer enig gerechtigde is, —
erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd, en voorzover van —
belang voor de toekomstige appartemensteigenaren, luiden als —
volgt: —

- A. Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D nummer 8749, waarop gepland de acht —
(8) woningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8, en —
ten laste van het perceel bouwgrond waarop gepland het —
appartementencomplex: —
de erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, houden, —
repareren, vervangen en vernieuwen van riolering, kabels, —
leidingen, draden etcetera, ten behoeve van nutsvoorzieningen. —
(gas, water, electra, riool, P.T.T. en C.A.I) gelegen in de grond —

van het terrein achter het geplande appartementencomplex, —
daaronder begrepen de bevoegdheid tot het betreden van het —
terrein van daartoe bevoegd personeel met de nodige —
vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op —
een in redelijk overleg met de eigenaren van de dienende erven —
te bepalen wijze, zulks in verband met —
reparatiewerkzaamheden en onderhoud van genoemde —
nutsvoorzieningen ten behoeve van de erven waarvan deze —
voorzieningen strekken. Bij de uitoefening van deze rechten —
zullen de eigenaren van de erven ten behoeve waarvan deze —
voorzieningen strekken zoveel mogelijk rekening houden met —
de belangen en de wensen van de eigenaren van de dienende —
erven in het algemeen om zo weinig mogelijk hinder en schade —
teveroorzaken. De eigenaren van de erven ten behoeve —
waarvan deze voorzieningen strekken, zijn voorts gehouden bij —
ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein, op hun —
kosten, zoveel mogelijk, weer in de oude toestand op te —
leveren. De eigenaren van de erven ten behoeve waarvan deze —
voorzieningen strekken zullen aan de eigenaren van de —
dienende erven moeten vergoeden alle schade aan het terrein —
en aan de goederen op het terrein van de eigenaren van de —
dienende erven tengevolge van de aanwezigheid van de —
hierboven bedoelde nutsvoorzieningen in het terrein van de —
eigenaren van de dienende erven of ten gevolge van de —
vanwege de eigenaren van de heersende erven ten behoeve —
waarvan de voorzieningen strekken opdat terrein verrichte —
werkzaamheden, voorzover die schade niet te wijten is aan de —
schuld van de eigenaren van de dienende erven; —
De kosten verband houdende met het repareren, vervangen —
en vernieuwen van voornoemde riolering, kabels, leidingen, —
draden, etcetera, ten behoeve van nutsvoorzieningen (gas, —
water, electra, riool, P.T.T. en C.A.I.) komen voor rekening van —
de eigenaren van de ten behoeve waarvan deze voorzieningen —
strekken, elk voor een gelijk deel; —

- B. ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D nummer 8749, waarop gepland de acht —
(8) woningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8, en —
ten laste van het perceel bouwgrond waarop gepland het —
appartementencomplex: —
het navolgende **recht van (uit)weg** uitmakende het recht om —
met een fiets, brom -en motorfiets en andere kleine voertuigen —
te komen van en te gaan naar de huispercelen met de —
bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 naar de openbare weg —

(J.P.C. Leinweberstraat te Veenendaal en terug, over de weg —
gelegen tussen de twee appartementengebouwen, behorende —
tot het geplande appartementencomplex, en het terrein —
gelegen achter dit appartementencomplex; het is de eigenaren —
en/of gebruikers van de heersende en/of dienende erven —
verboden de vrije doorgang op deze weg en/of het —
achterterrein op welke wijze dan ook, te belemmeren, te —
verhinderen of te bemoeilijken; —
de kosten van het onderhoud van voormelde weg en het —
voormelde achterterrein komen voor rekening van de dienende —
erven, ieder voor een gelijk gedeelte; —

- C. ten behoeve van het perceel bouwgrond waarop gepland het —
appartementencomplex, en ten laste van de percelen kadastraal —
bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummers 8734 en —
8735, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het —
aanleggen, hebben en houden in de grond van deze percelen, —
van een gedeelte van de kelder met parkeerplaatsen en —
bergingen behorende bij het geplande appartementencomplex; —
- D. ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D nummer 8749, waarop gepland de acht, —
(8) woningen met de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8, en —
ten laste van het perceel bouwgrond waarop gepland het —
appartementencomplex, over en weer: —
het recht tot het mogen hebben van deuren, ramen en —
openingen binnen de bij de wet verboden afstand, geldende dit —
echter alleen voor de tijdens de bouw aangebrachte deuren, —
ramen en openingen één en ander overeenkomstig de —
verkoopbrochure, en niet voor nieuw aan te brengen deuren —
ramen en openingen. —

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de hiervoor —
genoemde heersende en/of lijdende erven, voor zover niet reeds —
kadastraal omschreven, maken thans deel uit van de navolgende —
kadastrale percelen, alle percelen kadastraal bekend gemeente —
Veenendaal, sectie D: —

- voor wat betreft de bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 —
nummer 8749; —
- voor wat betreft het geplande appartementencomplex, nummer —
8748, na de splitsing in appartementsrechten respectievelijk —
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummers —
8756 A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A- —
12, A-13, A-14, A-15, A-16, A-17, A-18, A-19, A-20, A-21, A-22, —
A-23, A-24 en A-25, zo tezamen als elk afzonderlijk. —

D. voormelde titel van aankomst (deel 11904 nummer 35) waarin —

(onder meer) woordelijk staat vermeld: _____
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden, voor zover _____
nodig, bij deze te vestigen, over en weer, de erfdienstbaarheden als _____
hiervoor omschreven in de sub C genoemde akte splitsing." _____

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig _____
december tweeduizend verleden voor mr. C. Zwaan, destijds notaris te _____
Veenendaal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de _____
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op _____
eenentwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 11795 _____
nummer 4 alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten _____
van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het _____
modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, _____
vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor _____
mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een _____
afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare _____
Registers te Utrecht op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in _____
register Hypotheken 4, deel 6987, nummer 1, voor zover dit reglement niet is _____
gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing. _____

L. Energielabel _____

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend.