



RoX Legal B.V.

RvH/DH/23.5281.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 12 september 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Vlijt en Phoenix 2 te Bodegraven** 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, negen augustus tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar 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 _____ 3011 AGRotterdam, Coolsingel 104, 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 twaalf september tweeduizend drieëntwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Venduehuis der _____ Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC 's-Gravenhage. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____



het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bodengrave**, sectie **B**, —————
complexaanduiding **7295-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —————

a. het éénenvijftig duizend driehonderd éénenzestigste (51/1361^e) aandeel in de —————
gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond, en verder toebehoren, —————
gelegen aan en nabij de Noordstraat, plaatselijk bekend als het "Phoenix" gebouw, ten —
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente —————
Bodegraven, sectie **B**, nummers **7282**, **7285**, **7291** en **72292**, tezamen groot vijf —
are en tachtig centiare (5a 80ca) ; —————

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met verder —————
toebehoren, plaatselijk bekend te **Vlijt en Phoenix 2 te 2411 WT Bodegraven**, —————

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: —————

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Bodengrave**, sectie **B**, —————
complexaanduiding **7295-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —————

a. het éénenvijftig duizend driehonderd éénenzestigste (51/1361^e) aandeel in de —————
gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond, en verder toebehoren, —
gelegen aan en nabij de Noordstraat, plaatselijk bekend als het "Phoenix" gebouw, —
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente —————
Bodegraven, sectie **B**, nummers **7282**, **7285**, **7291** en **72292**, tezamen groot —
vijf are en tachtig centiare (5a 80ca) ; —————

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met verder —
toebehoren, plaatselijk bekend te **Vlijt en Phoenix 2 te 2411 WT Bodegraven**, —

hierna 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 Zaalveiling-/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 twaalf september tweeduizend drieëntwintig in de veilingzaal _____
van het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC _____
's-Gravenhage vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website _____
op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. _____

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip _____
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in _____
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- _____
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de _____
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt _____
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens _____
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- _____
/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE _____
bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig _____
mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. _____

Tot en met achtentwintig augustus tweeduizend drieëntwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. 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. *Registratienotarissen*: _____
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. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat —
ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
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 schuldovertrekking 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 negenduizend euro (€ 9.000,00) 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 _____ aanbetsaling 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 gebouw "Phoenix" te Bodengraven*") 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. _____

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

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 drieëntwintig oktober tweeduizend _____ drieëntwintig, 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 hypotheke(n) (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 —
tussenkoms 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. _____

Op verzoek van de executant wordt het huurbeding 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. _____

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen — vermeld: _____

"AANTEKENINGEN _____

Publiekrechtelijke beperking *Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, — Wet Bodembescherming* _____

Betrokken bestuursorgaan *Provincie Zuid-Holland* _____

Afkomstig uit stuk *Hyp4 56644/43 Ingeschreven op 12-05-2009 om 10:38* _____

Publiekrechtelijke beperking *Besluit monument, Gemeentewet* _____

Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Bodegraven-Reeuwijk* _____

Datum in werking *20-08-2003* _____

Afkomstig uit stuk *Hyp4 78989/10 Ingeschreven op 10-09-2020 om 10:40* _____

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) _____

Datum kenbaarheid: 20-08-2003' _____

- 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 (zoals ondermeer na te melden anti- — speculatiebeding), 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 tweeëntwintig mei — tweeduizend zeven verleden voor mr. A.H. Geerling, destijds notaris te Gouda, van — welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers op tweeëntwintig mei tweeduizend zeven in — register Hypotheken 4, deel 52304, nummer 162, voor zover relevant woordelijk — luidend als volgt: —

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of — bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel — 52156 nummer 78), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld: —

" OMSCHRIJVING ZAKELIJKE RECHTEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF — BIJZONDERE VERPLICHTINGEN —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat gemelde — koopovereenkomst, hierna ook te noemen "deze overeenkomst" voorts is — aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen: —

1. *De bepalingen en bedingen, voorzover bij deze akte niet gewijzigd of — aangevuld, als zijn vermeld in de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE — VERKOOP VAN GROENSTROKEN IN DE GEMEENTE BODEGRAVEN 2002 — (met uitzondering van de artikelen 11.2 en 15), hierna ook te noemen: — de "Algemene Voorwaarden", vastgesteld door het College van — Burgemeester en Wethouders dier gemeente bij besluit van zesentwintig — mei tweeduizend vijf. —*
2. *Voorzover hetgeen is bepaald in deze overeenkomst, mocht afwijken van — of in strijd zijn met hetgeen in de "Algemene Voorwaarden" wordt — bepaald, gaat het bepaalde in deze overeenkomst vóór op het bepaalde —*



- in de "Algemene Voorwaarden", tenzij uitdrukkelijk het tegendeel is —————
bepaald. —————*
3. *Indien de realisatie van het bouwplan van het woningbouwproject De —————
Phoenix zal leiden tot verlegging en/of verzwaring van kabels en —————
leidingen komen alle hiermee samenhangende kosten voor rekening van —
koper. Koper zal voor eigen rekening zorgdragen voor herbestrating —————
indien en voorzover die herbestrating noodzakelijk is als gevolg van —————
werkzaamheden ter uitvoering van het woningbouwproject. —————*
4. *Koper mag het perceel gemeentegrond uitsluitend gebruiken voor het —————
realiseren van het woningbouwproject voor de locatie De Phoenix. —————*
5. a. *Het verkochte zal na inschrijving van deze akte bij het —————
kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers —————
deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente —————
Bodegraven, sectie B nummer 3826. —————*
- b. *Het is de koper niet toegestaan het verkochte te verkopen, te —————
verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in —
sub a van dit artikel genoemde perceel. —————*
6. a. *Op het verkochte mogen geen uitritten en/of bouwwerken worden —————
opgericht of gehouden, tenzij de toestemming wordt verkregen van —
burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven, zulks —————
met uitzondering voor een vergunningvrije afscheiding, zoals —————
bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, onverminderd het bepaalde —
in de Algemene Plaatselijke Verordening ten aanzien van uitzicht —————
belemmerende beplanting of voorwerpen. —————*
- b. *De kosten van eventuele terreinafscheidingen en het onderhoud —————
daarvan komen geheel voor rekening van koper. —————*
7. a. *Indien het verkochte grenst aan water wordt de koper —————
eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht, voor zover —
het perceel grond aan een openbaar water grenst, het talud en de —————
oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden. —*
- b. *De koper is verplicht aan de door de burgemeester en wethouders —————
aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte —————
talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van —————
burgemeester en wethouders in het belang van een goede —————
waterhuishouding is vereist. —————*
8. *Boetebeding* —————
- a. *Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze —————
overeenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na —————
verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan —
veertien dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk —————
opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom. Voor —————
zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, —————
recht op aanvullende schadevergoeding. —————*



- b. Naast het hiervoor sub a gestelde behouden de gemeente en de _____ koper het recht om bij niet nakoming van enige uit de _____ koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming _____ te vorderen. _____
9. Kettingbeding _____
- a. De bepalingen genoemd onder lid 1 tot en met 8 en het hier in _____ lid 9 bepaalde moeten bij elke vervreemding of bij elke _____ vestiging of vervreemding van een zakelijk genotsrecht van het _____ geheel of een gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de _____ nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden _____ opgelegd, ten behoeve van de gemeente Bodegraven in deze _____ worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van _____ vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op _____ verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in _____ eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt dit op te leggen, _____ te bedingen aan te nemen of te doen opnemen van een _____ onmiddellijk opeisbare boete, welke tenminste gelijk is aan de _____ boete die overeenkomstig het hiervoor in lid 8 bepaalde aan de _____ verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd. _____
- b. Voor zover uit de in sub a bedoelde bepalingen voor de koper _____ dan wel diens rechtsopvolgers een verplichting om te dulden of _____ niet te doen voortvloeit, wordt overeengekomen dat deze _____ verplichtingen zullen overgaan op degenen die het perceel _____ grond onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede _____ daaraan gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik _____ zullen verkrijgen. Bedoelde bepalingen kunnen door de _____ gemeente in de daartoe bestemde registers worden _____ ingeschreven overeenkomstig hetgeen is bepaald in Boek 6 van _____ het Burgerlijk Wetboek. _____
- OPSTALRECHT ENECO ENERGIE _____
- Koper, hierna ook te noemen grondeigenaar verleent bij deze aan Eneco _____ Energie, die bij deze van koper aanvaard een recht van opstal om niet en _____ voor onbepaalde tijd onder de navolgende voorwaarden en bedingen: _____
1. De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht te gedogen dat _____ rioolbuizen, putten, palen, kabels, leidingen en toebehoren na _____ voorafgaande mededeling op, in, aan of boven het verkochte _____ worden aangebracht, gehouden, onderhouden en vernieuwd op de _____ plaatsen casu quo in de stroken en op de wijze waarop de gemeente _____ en de desbetreffende nutsbedrijven dit nodig achten. _____
2. De koper en zijn rechtverkrijgenden en middels dezen ook de _____ eventuele gebruikers zullen zich onthouden van elke handeling _____ waardoor de in de grond aanwezige rioolbuizen, putten, palen, _____ kabels, leidingen en toebehoren beschadigd kunnen worden. Op de _____

strook grond mogen geen bouwsels, afscheidingen of _____
diepwortelende gewassen, zoals bomen en struiken worden _____
aangebracht. Schade ontstaan aan of vanwege de rioolbuizen, _____
putten, palen, kabels, leidingen en toebehoren door enige handeling _____
in strijd met het bepaalde in dit lid, zal volledig op de koper worden _____
verhaald. _____

3. De koper verplicht zich bij eigendomsovergang van het gekochte _____
binnen veertien dagen na de overdracht hiervan mededeling te doen _____
aan de gemeente en de desbetreffende nutsbedrijven. _____

4. Kettingbeding _____
De bepalingen genoemd onder sub 1, 2 en 3 worden tevens _____
gevestigd als kettingbeding ten laste van de koper en ten behoeve _____
van de gemeente en Eneco Energie, onder de verplichting van de _____
koper om bij enige overgang onder bijzondere titel of vestiging van _____
een zakelijk genotsrecht deze verplichting aan zijn rechtverkrijgende _____
op te leggen en deze verkrijger te verplichten om deze bepalingen _____
wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger onder bijzondere _____
titel onder verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van _____
elfduizend driehonderd vierenvestig euro en vijftig eurocent (€ _____
11.344,50) ten behoeve van de gemeente en Eneco Energie, met de _____
bevoegdheid voor de gemeente en Eneco Energie daarnaast _____
nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of _____
diens rechtsopvolgers te vorderen. _____

OPSTALRECHT KPN _____

Koper, hierna ook te noemen grondeigenaar verleent bij deze aan KPN, _____
die bij deze van koper aanvaard een recht van opstal om niet en voor _____
onbepaalde tijd onder de navolgende voorwaarden en bedingen, een en _____
ander zoals op aangehechte tekening met nummer 1110.45525 _____
aangegeven, omvattende de navolgende bevoegdheden: _____

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Het recht _____
is voor de grondeigenaar van het perceel onopzegbaar. _____
2. De grondeigenaar zal te allen tijde toegang tot het perceel _____
verschaffen aan KPN danwel door hem in te schakelen derden, hun _____
vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een in redelijk _____
overleg met de grondeigenaar te bepalen wijze, teneinde in, op of _____
boven de grond kabels te onderhouden, te herstellen en/of te _____
vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook grond aan _____
weerszijden van het hiervoor bedoelde aangegeven _____
perceelsgedeelte. _____
3. a. De grondeigenaar behoudt het volledige genot en gebruik van _____
het aangegeven perceelsgedeelte, indien en voorzover dit niet _____
in strijd is met de aan KPN verleende bevoegdheden. _____

- b. De grondeigenaar zal zich onthouden van handelingen _____
waardoor de telecommunicatie via de kabels kan worden _____
gehinderd, danwel waardoor gevaar kan ontstaan voor KPN of _____
door hem ingeschakelde derden, goederen en kabels. _____
De grondeigenaar zal op een strook grond van minimaal één (1) —
meter breedte ter weerszijden van de hartlijn van de aanwezige —
kabels geen bouwwerken oprichten, werken verrichten, _____
goederen opslaan, gesloten wegdekken aanbrengen, _____
ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels _____
aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, met _____
uitzondering van lage beplanting, dan wel voorwerpen de grond —
in drijven, noch aan een derde opdracht of toestemming tot _____
zulke handelingen verlenen. _____
- c. Indien tengevolge van door of namens de grondeigenaar _____
uitgevoerde werkzaamheden schade aan de aanwezige kabels —
is ontstaan, kan KPN de grondeigenaar hiervoor aansprakelijk —
stellen. _____
4. KPN heeft het recht om de onder 2. bedoelde strook te ontdoen van —
wortels van bomen of beplantingen, die naar zijn oordeel een _____
ongestoorde uitoefening van zijn bevoegdheden (zouden kunnen) —
belemmeren. _____
5. Bij de uitoefening van zijn bevoegdheden zal KPN zoveel als mogelijk —
rekening houden met de belangen van de grondeigenaar en hij zal —
zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken. KPN —
verplicht zich om na ontgravingen en andere werkzaamheden het —
hiervoor bedoelde perceelsgedeelte zoveel als mogelijk in de _____
oorspronkelijke toestand terug te brengen. _____
6. KPN vergoedt aan de grondeigenaar de schade, die het _____
rechtstreekse gevolg is van de uitoefening van de onder 2. bedoelde —
bevoegdheden, indien en voorzover die schade niet aan een doen of —
nalaten van de grondeigenaar of van personen of zaken, voor wie hij —
of zijn ondergeschikten verantwoordelijk zijn, is te wijten. _____
7. KPN is bevoegd om afrasteringen om het perceel die de uitoefening —
van zijn bevoegdheden (kunnen) belemmeren, voor zijn rekening en —
risico te verwijderen en te herplaatsen en om eventuele _____
noodafrasteringen te plaatsen en te verwijderen. _____
8. Al hetgeen in strijd met het recht van opstal op het hiervoor _____
bedoelde perceelsgedeelte is gebouwd, gesticht, geplant of _____
geplaatst danwel uit andere titel aanwezig is, zal op eerste _____
aanzegging van KPN door betrokkene worden geruimd. Bij weigering —
door of nalatigheid van de zijde van betrokkene zal ruiming voor _____
diens rekening en risico door of vanwege KPN geschieden, waarbij —
betrokkene geen recht op schadevergoeding kan doen gelden. _____

9. *De grondeigenaar is jegens KPN gehouden tot wettelijke vrijwaring. — De grondeigenaar staat ervoor in dat aan derden geen rechten, — welke de uitoefening van de bevoegdheden van KPN kunnen — belemmeren, zijn verleend. De grondeigenaar draagt aan KPN de — vrijwaringen die de grondeigenaar van de grond tegen zijn — rechtsvoorgangers mocht hebben bij dezen over. —*
10. *Bovengenoemde bevoegdheden zullen op geen enkele wijze de — rechten welke KPN bij of krachtens de geldende — telecomunicatieregelgeving zijn toegekend, beperken. —*
11. Kettingbeding —
- a. *Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte — of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, zijn — de bepalingen hierboven onder sub 1 tot en met 10 en van dit — beding, op de nieuwe verkrijger van overeenkomstige — toepassing en dienen de verplichtingen voortvloeiende uit de — bepalingen hierboven onder vestiging recht van opstal en van — dit beding aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende — op het zakelijk genotsrecht ten behoeve van KPN te worden — aangenomen. —*
- b. *Bij niet inachtneming van het hiervoor sub a bepaalde, verbeurt — de overtreder aan KPN een, door het enkele feit der niet- — nakoming of overtreding, zonder dat ingebrekestelling zal zijn — vereist, dadelijk opeisbare boete, welke gelijk is aan het bedrag — dat de verlegging van de kabels heeft gekost, onverminderd het — recht van KPN op vergoeding van kosten, schade en — interesten. —*

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN —

Ten nutte en ten laste van het bij deze overgedragen perceelsgedeelte — en ten nutte en ten laste van het bij de verkoper in eigendom — verblijvende gedeelte van gemeld kadastraal perceel worden hierbij over — en weer gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden — waardoor de toestand waarin de percelen zich thans ten opzichte van — elkander in strijd met het burendrecht mochten bevinden, blijft — gehandhaafd, speciaal wat betreft het recht van inbalking, overbouw en — de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede — de kabels met toebehoren ten behoeve van telefoonaansluiting en — aansluiting van het centrale antennesysteem, de afvoer van hemelwater, — gootwater en fecaliën door rioleringswerken als anderszins, licht, lucht en — uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te — verbouwen of te bouwen; deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht — worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of — verandering van aard of bestemming van de heersende erven, terwijl bij — gemeenschappelijke muren geacht wordt dat de kadastrale grens door —

het hart van deze muren loopt. De kosten van werken welke tot _____ gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn, moeten door de eigenaren van _____ de betreffende percelen gezamenlijk worden gedragen, ieder voor een _____ gelijk deel, terwijl voorts te allen tijde toegang tot de percelen moet _____ worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze _____ werken." _____

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart de in _____ vorenstaande aangehaalde tekst bedoelde verplichtingen voorzover nodig _____ aan de koper op te leggen. _____

De koper verklaart een exemplaar van de in de hiervoor aangehaalde _____ tekst bedoelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en zich te _____ verbinden de daarin voorkomende verplichtingen en de in de hiervoor _____ aangehaalde tekst bedoelde verplichtingen stipt te zullen naleven, de _____ verkoper vrijwarende voor iedere aanspraak deswege. _____

De comparante sub 1, thans handelende als waarnemende de belangen _____ op de wijze als bedoeld in artikel 6:198 van het Burgerlijk Wetboek van _____ de in de hiervoor aangehaalde tekst bedoelde rechthebbende(n), _____ verklaart de aan de koper opgelegde verplichtingen voor die _____ rechthebbende(n) aan te nemen. _____

D. Met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt voorts verwezen naar _____ voormelde titel van aankomst (deel 40741 nummer 64), waarin _____ ondermeer woordelijk staat vermeld: _____

" " Het is koper bekend dat het object "Phoenix" inclusief _____ schoorsteen aan de Noordstraat 49 is geplaatst op de _____ monumenten Inventarisatielijst van de Provincie en is _____ aangemerkt als een gemeentelijk monument. Het is koper _____ tevens bekend dat met ingang van 7 juni 2004 de _____ voorbescherming ex artikel 5 Monumentenwet 1988 van _____ toepassing is verklaard op (een gedeelte van) het verkochte, _____ waardoor de artikelen 11 tot en met 33 van voornoemde wet _____ van toepassing zijn." _____

Enzovoorts; _____

Betreffende het hiervoor sub 7 bepaalde betreffende een eventuele _____ aanwijzing als beschermd monument verklaart verkoper dat de _____ staatssecretaris van OCW bij haar besluit van acht juli tweeduizend _____ vijf heeft besloten voormeld registergoed genaamd "Phoenix" niet _____ aan te wijzen als beschermd monument. _____

Enzovoorts; _____

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve _____ bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het _____ door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te _____ Zoetermeer uitgevoerde erfdiensbaarhedenonderzoek gedagtekend _____



negen en twintig en dertig juni tweeduizend vier alsmede één juli —
tweeduizend vier, waarin wordt verwezen naar: —

" een akte ingeschreven te Leiden op 16 december 1955 in **deel** —
1633 nr. 74 (verleden op 14 december 1955 voor notaris E.J. —
Everts ter standplaats Bodegraven), waarin woordelijk staat —
vermeld: —

" Dat ten laste van het thans verkochte en ten behoeve van —
de aan de verkoopster in eigendom behorende aan de —
overzijde van de Noordstraat gelegen fabriek, kadastraal —
bekend gemeente Bodegraven, sectie B nummer 3826 —
groot acht are acht en zestig centiare, wordt gevestigd de —
erfdienstbaarheid tot het mogen hebben en houden in het —
thans verkochte van de thans daarin aanwezige —
doorvoerbuis ten behoeve van kabels en dergelijke vanuit —
vorenbedoelde fabriek en tot het zoveel nodig herstellen —
en vervangen van deze buis; —
dat ten behoeve van de aan verkoopster verblijvende en —
ten laste van de bij deze verkochte gedeelten van —
voormelde kadastrale nummers 4293 en 4294 wordt —
gevestigd de erfdienstbaarheid van uitpad naar en van het —
verkochte aan te leggen straat; —
dat de Gemeente Bodegraven het door haar gekochte —
voorzoveel nodig op de grens van het overblijvende zal —
voorzien van een behoorlijke afscheiding, welke —
afscheiding vervolgens in eigendom en onderhoud bij het —
verkochte zal behoren. "" —

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen —
welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, legt hij die bij deze —
op hetgeen door koper wordt aanvaard. —

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn —
bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die —
derden aangenomen. —

ANTISPECULATIEBEDING —

~~Voort verscheen voor mij, notaris: —~~
~~mevrouw Annelies Kerssboom, ter dezen woonplaats kiezend ten kantore —~~
~~van Westerhuis Notarissen, adres: Bleulandweg 1d, 2803 HG Gouda, geboren —~~
~~te Leidschendam op drie mei negentienhonderd drieëntachtig; —~~
~~ten deze handelende als gevolmachtigde blijkens een onderhandse akte van —~~
~~volmacht, waarvan een afschrift aan deze akte is gehecht, van: —~~
~~de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Bodegraven**, adres: —~~
~~Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, postadres: Postbus 401, 2410 AK —~~
~~Bodegraven, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester —~~
~~en Wethouders dier gemeente van vijftiengint oktober tweeduizend vijf. —~~



- De gemeente Bodegraven, hierna te noemen gemeente. _____*
Ter voorkoming van speculatieve doeleinden verklaren verkoper, koper en de _____
gemeente nog het navolgende te zijn overeengekomen. _____
1. *Teneinde een rechtvaardige en doelmatige aanbieding van woningen te _____*
bereiken is voor het verkochte door de gemeente, verkoper en koper een _____
zelfbewoningsplicht en een verbod op vervreemding, hierna ook te _____
noemen doorverkoop met boetebeding overeengekomen voor de _____
koper(s) van de individuele appartementsrechten van het onderhavige _____
bouwproject "Phoenix" en wel onder de hierna vermelde voorwaarden en _____
bedingen. _____
2. *De koper verplicht zich om het bij deze akte verkochte appartement met _____*
de bestemming woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met _____
partner) te gaan bewonen. Het is de koper niet toegestaan de _____
betreffende woning aan een derde te vervreemden, één en ander _____
behoudens het hierna bepaalde. _____
Onder het begrip "vervreemden" valt ook verkoop, ruil, overdracht, _____
schenking, inbreng in een vennootschap, vrijwillige openbare verkoop en _____
belasten met enig beperkt gebruiksrecht. _____
3. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in het geval van: _____*
a. _____
executoriale verkoop en openbare verkoop, zoals bedoeld in artikel _____
268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; _____
b. _____
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven _____
schriftelijke ontheffing hebben verleend als bedoeld in lid 4. _____
4. *Burgemeester en Wethouders van Bodegraven kunnen op schriftelijk _____*
verzoek van de verkrijger ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1, 2 _____
en 3. _____
De ontheffing wordt steeds verleend in geval van: _____
a. _____
verandering van werkring van koper op grond waarvan _____
redelijkerwijs verhuisd dient te worden; _____
b. _____
overlijden van de koper of dienst echtgeno(o)t(e) of partner; _____
c. _____
noodzakelijke verkoop van de woning ingeval van ontbinding van _____
het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een _____
samenlevingsovereenkomst casu quo beëindiging van een _____
geregistreerd partnerschap, blijkende uit de gemeentelijke _____
basisadministratie. _____
Het verzoek om ontheffing dient, gemotiveerd en voorzien van _____
bewijsstukken, minimaal één (1) maand voor de datum van het passeren _____
van de akte van levering schriftelijk te worden ingediend bij de _____
gemeente. _____
5. *Het bepaalde in lid 1, 2 en 3 vervalt nadat de koper de desbetreffende _____*
woning gedurende één jaar ononderbroken heeft bewoond, zodat de _____
betreffende zelfbewoningsplicht en het verbod op doorverkoop alsdan _____
zijn werking definitief zal verliezen. Als maatstaf geldt hierbij de datum _____



~~waarop en de tijd gedurende welke de koper op het desbetreffende adres —
in het bevolkingsregister is ingeschreven. —~~

~~6. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt de koper een —
direct opeisbare boete aan de gemeente Bodegraven van twintig procent —
(20%) van de koop/aannemingssom. De koper is verplicht de alsvoren —
berekende boete op de datum van het passeren van de akte van levering —
van het verkochte aan de gemeente te voldoen. De boete is zonder —
nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk —
opeisbaar en invorderbaar. —~~

~~7. In het kader van vorenbedoelde zelfbewoningplicht en vorenbedoeld —
verbod op (door)verkoop zijn de gemeente en verkoper overeengekomen —
dat de door de gemeente ontvangen bedragen aan boetes in verband —
met bovenvermeld beding zullen worden gereserveerd en/of gestort in —
een fonds en dat die bedragen worden aangewend ten gunste van het —
onderhavige bouwproject "Phoenix". —~~

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op achttien mei —
tweeduizend zeven verleden voor een waarnemer van mr. A.L.J. Westerhuis, —
destijds notaris te Gouda, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten —
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien —
mei tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 52239 nummer 144 —
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, —
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. _____