



RoX Legal B.V.

RvH/DH/23.5149.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 13 september 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Koekoeksbloemstraat 19 te Berkel en Rodenrijs 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, elf augustus tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, 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 AG Rotterdam, 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 dertien september tweeduizend drieëntwintig _____ vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Postillion Hotel _____ aan de Rijksweg 30 te Dordrecht. _____



Het betreft het volgende registergoed: _____

*Het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2651 MD** _____*

***Berkel en Rodenrijs, Koekoeksbloemstraat 19, kadastraal bekend gemeente Berkel** _____*

***en Rodenrijs, sectie B, nummer 5911 ter grootte van één are en veertig centiare** _____*

(1 a 40 ca) _____

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 woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2651** _____*

***MD Berkel en Rodenrijs, Koekoeksbloemstraat 19, kadastraal bekend** _____*

*gemeente **Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 5911 ter grootte van één are** _____*

en veertig centiare (1 a 40 ca), _____

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 dertien september tweeduizend drieëntwintig in de veilingzaal _____

van het Postillion Hotel aan de Rijksstraatweg 30 te Dordrecht 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 negenentwintig 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 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 —
toekomende 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 —
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. _____

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 vierentwintig 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 hypotheek (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 blijkens 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. _____
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. _____

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 het bepaalde voorkomende in de akte op zeven juni negentienhonderd vier — en negentig verleden voor mr. H.A. Prospere-Overtoom, destijds notaris te Berkel en — Rodenrijs, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor — het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op acht juni negentienhonderd — vier en negentig in register Hypotheken 4, deel 13749, nummer 37, voormelde — bepalingen luiden woordelijk: —

A. Bepalingen, die gelden voor alle kopers: —

- "1. *Exploitanten en hun nader te noemen rechtverkrijgenden moet(en) gedogen, dat — in de aan te kopen grind zonder vergoeding rioleringen en kabels en leidingen voor — gas, water, elektriciteit, telefoon en centrale antenne-inrichting met bijbehoren als — afsluiters, aansluitingen voor controle, merktekens, brandkranen en dergelijke — aanwezig zijn en worden gelegd, bediend, onderhouden of verwijderd.* —
2. *Na afloop van de onder 1 bedoelde werkzaamheden zal de grond door en op — kosten van het betreffende bedrijf weer in een zo goed mogelijke staat worden — gebracht.* —
3. *Exploitanten en hun nader te noemen rechtverkrijgenden moet(en) zich — onthouden van handelingen, waardoor het transport en de distributie via de — leidingen en kabels worden belemmerd, dan wel van die waardoor gevaar kan — ontstaan voor personen of goederen.* —
4. *Op de rioleringen, kabelstroken en leidingen mogen geen bouwwerken worden — opgericht, goederen opgeslagen, een gesloten wegdek en diepwortelende bomen — aangebracht en ontgrondingen verricht worden, noch aan derden toestemming — voor zulk een handeling worden gegeven.* —
5. *Exploitanten zijn verplicht de hiervoor onder 1 tot en met 4 voormelde —*

voorwaarden alsmede deze bepaling bij elke verdere overdracht onder bijzondere —
titel in de desbetreffende akte op te nemen en ter naleving aan zijn opvolgers in —
de eigendom als kettingbeding op te leggen, één en ander op straffe van een —
dagelijks (lees voor dagelijks telkens dadelijk) opvorderbare door het enkele feit —
van de overtreding of het verzuim te verbeuren boete ten behoeve van de —
gemeente Berkel en Rodenrijs van tienduizend gulden (f. 10.000,00) per geval." —

B. Bepalingen, die bovendien uitsluitend gelden voor de kopers van sociale koop- en —
premiewoningen —

- "6. Exploitanten casu quo hun rechtverkrijgenden behoeven gedurende een periode —
van tien jaar , te rekenen vanaf de juridische overdracht van de grond aan eerste —
koper, voor elke verdere overdracht onder bijzondere titel, voor elke verdere —
overdracht onder bijzondere titel, met uitzondering van verkoop als bedoeld in —
artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, verhuur of anderszins het in —
gebruik of genot afstaan van de woning, de voorafgaande toestemming van —
Burgemeester en Wethouders, één en ander onverminderd de op dat moment —
geldende publiekrechtelijke voorschriften; Burgemeester en Wethouders, een en —
ander onverminderd de op dat moment geldende publiekrechtelijke voorschriften; —
Burgemeester en Wethouders kunnen daarbij de eis stellen dat bij verkoop deze —
zal plaatsvinden tegen een bedrag dat niet hoger is dan de vervangingswaarde, —
welke vervangingswaarde wordt gesteld op de som van de prijs van naar soort, —
ligging en kwaliteit gelijkwaardige bouwgrond in de gemeente, alsdan berekend en —
van de oorspronkelijke kosten van verwerving van de opstal bij eerste —
ingebruikneming, deze kosten vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller —
aangeeft het alsdan laatstelijk bekende indexcijfer van de bouwkosten en waarvan —
de noemer aangeeft het indexcijfer voor de bouwkosten, laatstelijk bekend op het —
tijdstip waarop de woning gereed kwam; onder het indexcijfer voor de bouwkosten —
wordt verstaan het globale indexcijfer voor de bouwkosten van woningen, —
gepubliceerd in het Statistisch Bulletin van het Centraal Bureau voor de Statistiek. —
7. Exploitanten casu quo hun rechtverkrijgende zijn verplicht de onder 6 en 8 —
vermelde voorwaarden alsmede het bepaalde in dit artikel bij elke verdere —
overdracht onder bijzondere titel in de desbetreffende akte op te nemen en ter —
naleving aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom als kettingbeding op te leggen, —
één en ander op straffe van een dagelijks opvorderbare door het enkele feit van —
overtreding of verzuim te verbeuren boete ten behoeve van de gemeente Berkel —
en Rodenrijs van éénhonderdduizend gulden (f. 100.000,00 per geval. —
8. Bij overtreding van het onder 7 vermelde verbeurt de overtreder door het enkele —
feit van overtreding aan de gemeente Berkel en Rodenrijs een dagelijks —
opvorderbare boete ter hoogte van het onder 7 vermelde bedrag per geval, —
onverminderd het recht van de gemeente om in de plaats daarvan nakoming te —
vorderen. —
9. Burgemeester en Wethouders kunnen op verzoek ontheffing verlenen van het —
hiervoor bepaalde, indien nakoming zou leiden tot onbillijkheid. Zij doen hiervan —
mededeling aan de raad." —

IV. Achter- en zijpaden/Beschoeiing

- A. Voorzover van toepassing zijn in de aan de afzonderlijke kopers in eigendom over te dragen kavels telkens begrepen de aangrenzende (halve) breedte van het achter- en/of zijpad, zoals aangegeven op eerder genoemde aan deze akte gehechte tekeningen. Het betreft de volgende bouwnummers 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 252, 253, 254, 255, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 276, 280, 281, 282, 283, 284, 285 en de geplande bouwnummers 321, 322, 326, 327 en 328 van fase 4.
- B. Deze paden strekken tevens tot gebruik door de eigenaren van de bouwnummers 241, 251, 256, 275 en het geplande bouwnummer 323 van fase 4.
- C. In de over te dragen kavels zijn bij aan het water grenzende percelen telkens de beschoeiingen begrepen. Het gaat om de bouwnummers 286 tot en met 293, 296 tot en met 299, 302 tot en met 310 en 313 tot en met 320.

V. Beding met kwalitatieve werking

1. Kavel Vastgoed verbindt zich, voor zich en als gevolmachtigde van Van Mierlo en Hermes en Roepman (tezamen) als economische eigenaren van de in deze akte bedoelde registergoederen en als gevolmachtigde van de gemeente juridische eigenaren jegens de publiekelijke rechtspersoon, genaamd: gemeente Berkel en Rodenrijs, gevestigd te Berkel en Rodenrijs, Raadhuislaan 1, 2651 AD, Postbus 1, 2650 AA Berkel en Rodenrijs, voor welke rechtspersoon de comparant als mondeling gevolmachtigde verklaart te aanvaarden conform artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek:
- a. te gedogen dat van de achter- en/of zijpaden slechts gebruik zal mogen worden gemaakt door eigenaren van de paden en eigenaren van aangrenzende percelen, als sub IV. A. en B bedoeld in overeenstemming met de aard en ligging van de paden om te komen en te gaan van en naar de openbare straat, langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze, te voet, met aan de hand gevoerde rijwielen, bromfietsen, motorrijwielen, kinderwagens, kruiwagens en dergelijke voertuigen;
- b. te gedogen dat deze paden in gezamenlijk overleg of gebreke daarvan op aanwijzing van de directeur gemeentewerken van de gemeente op gezamenlijke kosten van eigenaren van de paden en de hiervoor sus IV. B bedoelde gebruikers (eigenaren van aangrenzende percelen) zullen worden onderhouden;
- c. voor wat betreft de bouwnummers op de aan deze akte gehechte tekeningen aangegeven met type 5, 11, 12, 20, 20+ en 21 te gedogen dat de bij de oplevering van de woning aangelegde auto-opstelplaats op eigen terrein wordt gehandhaafd;
- d. te gedogen dat de in de door verkrijger gekochte kavel aanwezig zijn: onder- en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telecommunicatie en/of radio en televisie, voorzieningen in verband met water-, elektriciteits- en gasleverantie, de afvoer van regen- en gootwater door de middel van riolering, de aanwezigheid van een drainagestreng en



werken in verband met eventuele inbalking, inankering in- en overbouw en —
toevoer van licht en lucht; dat verkrijger (in het kader van voormelde —
gedoogplicht) zal voorkomen dat diepwortelende bomen schade zullen —
toebrengen aan de te dulden werken, en voorts dat verkrijger zal dulden dat —
meerbedoelde werken vanwege het bevoegde gezag zullen worden —
geïnspecteerd, onderhouden en vervangen; —

- e. te gedogen, dat mogelijk een gedeelte muur van een buurperceel op de grond —
van de eigenaar van een kavel staat. —

Voorts verbindt de rechthebbende op het registergoed zich te onthouden van —
handelingen die inbreuk op het vorenstaande maken. —

2. De onder 1 genoemde gedoogverplichting casu quo verplichting om niet te doen —
zal overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder —
algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. —
3. Degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen —
verkrijgen zijn eveneens aan de sub 1 omschreven verplichting gebonden. —
4. in iedere afzonderlijke leveringsakte zal naar het onderhavige beding met —
kwalitatieve werking worden verwezen. —
5. De gemeente kiest terzake van de inschrijving van dit beding woonplaats ten —
kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut. —
6. Voor zover artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek voor de kwalitatieve —
werking van de hiervoor overeengekomen bedingen ten aanzien van de —
registergoederen, die aan de gemeente in juridische eigendom toebehoren, de eis —
zou stellen dat de gemeente geen juridisch eigenaar mag zijn van die —
registergoederen, zal de kwalitatieve werking aanvangen op het moment dat de —
juridische eigendom op één of meer derden zal zijn overgegaan en die derden bij —
die gelegenheid zich binden aan het onderhavige beding; bedoelde —
eigendomsovergangen zullen derhalve bekrachtiging inhouden aangaande de —
kwalitatieve werking van die bedingen overeenkomstig het dienaangaande —
bepaalde in artikel 58 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. —
7. Voor zover de bovenbedoelde kwalitatieve verplichtingen niet van rechtswege —
zouden overgaan op verkrijgers onder bijzondere titel, verplicht koper zich de hier —
bedoelde verplichtingen steeds die verkrijgers op te leggen en voor bedoelde —
gemeente aan te nemen. —

VI. Onderhoudsverplichting —

Het onderhoud van de achter- en/of zijpaden dient door de desbetreffende eigenaren en de —
eigenaren van de percelen tot wier gebruik de paden tevens strekken gezamenlijk en voor —
gezamenlijk en voor gezamenlijke rekening te worden verricht. Deze verplichting dient bij —
elke levering van een desbetreffende perceel aan de opvolgende eigenaar te worden —
opgelegd en door de verkrijger te worden aanvaard en voor bedoelde gemeente te worden —
aangenomen. Bij gebreke van het afzonderlijk bedingen van de overgang van deze —
verplichting verbeurt de overdragende partij, die in verzuim is een boete van tienduizend —
gulden (f. 10.000,00), ten behoeve van de gemeente, tenzij de verkrijger verklaart zich —
alsnog aan de verplichting tot onderhoud te zullen onderwerpen. —

VII. Erfpachtdienstbaarheden/zakelijke rechten

In het verleden gevestigde erfdienstbaarheden met betrekking tot de percelen, waarvan de onderhavige bouwterreinen deel uitmaken hebben geen betekenis meer, aangezien de percelen verenigd zijn.

Voorzover het juridische en economische vereniging betreft, doet de comparant handelende als gemeld, voor en namens de juridische eigenaren van de heersende erven krachtens overeenkomst met de rechthebbenden op de lijdende erven afstand van bedoelde erfdienstbaarheden, welke afstanddoening wordt aangenomen door de juridische eigenaren van de lijdende erven.

Ook zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringswet Privaatrecht tot het instandhouden van energieleidingen, die op enige percelen bouwterreinen rusten, hebben geen praktische betekenis meer, aangezien bedoelde leidingen zijn verwijderd. Met de rechthebbenden is of zal in overleg worden getreden om tot juridische beëindiging van bedoelde rechten te komen.

Voor bedoelde gevestigde erfdienstbaarheden wordt ten aanzien van genoemde kadastrumnummers 3536, 3972 en 4936 verwezen naar een akte op dertig oktober negentienhonderdzeventig verleden voor notaris A.B.M. Bensmann te Delft, ingeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op twee november negentienhonderdzeventig in register 4 deel 4105 nummer 20, waarin woordelijk voorkomt:

"Het is verkoper niet bekend dat er erfdienstbaarheden bestaan anders dan:

a. *een recht van weg ten behoeve van het ten westen naast gelegen kadastrale perceel gemeente Berkel en Rodenrijs sectie B nummer 878 en van de verder westwaarts gelegen percelen over de op de ongeveer noordzijde van het verkochte gelegen weg en over het daarop aansluitende perceel Berkel en Rodenrijs sectie B nummer 2196 (eigendom van de heer Johannes Cornelis van der Arend, wonende te Berkel en Rodenrijs, Klapwijkseweg 34) en over het daarvoor liggende bruggetje naar de Klapwijkseweg te komen en omgekeerd.*

Het onderhoud van deze weg is voor rekening van de eigenaar van de aanliggende percelen die van die weg gebruik maken en wel zodanig dat ieder zorgt voor dat gedeelte waarvan hij eigenaar is.

Het onderhoud van deze weg is voor rekening van de eigenaar van de aanliggende percelen die van die weg gebruik maken en wel zodanig dat ieder zorgt voor dat gedeelte waarvan hij eigenaar is.

Het onderhoud van de brug is voor rekening van de gezamenlijke gebruikers.

b. *een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het verkochte en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie B nummer 2196, teneinde van het verkochte over het lijdend erf en de daarbij behorende brug naar de Klapwijkseweg te komen en omgekeerd, welke erfdienstbaarheid werd gevestigd bij voorschreven aankomsttitel.*

c. *een erfdienstbaarheid van overweg ten behoeve van het aan genoemde heer Johannes Cornelis van der Arend in eigendom toebehorende gedeelte van het perceel destijds kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie B nummer 2253 en ten laste van het verkochte, teneinde van het heersend erf via het lijdend*

(ii)

erf naar de openbare weg te komen en omgekeerd. _____

De sub b en c genoemde erfdienstbaarheden eindigen zodra het betrokken heersend —
erf aan een openbare weg komt te liggen." _____

(De in de aanhaling onder b bedoelde aankomsttitel betreft een akte van levering —
krachtens koopovereenkomst op vijftieng oktober negentienhonderdvijfenzestig —
verleden voor A.B.M. Bensmann, notaris te Delft, in-/overgeschreven ten _____
hypotheekantore te Rotterdam op zesentwintig oktober _____
negentienhonderdvijfenzestig in register 4 deel 3691 nummer 96). _____

het bepaalde voorkomende in de akte op veertien december tweeduizend zeven —
verleden voor mr. J.M.J. Baijer, destijds notaris te Lansingerland, van welke akte een —
afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers op zeventien december tweeduizend zeven in register _____
Hypotheek 4, deel 53700, nummer 97, voormelde bepalingen luiden woordelijk: _____
Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzonder verplichtingen —
of rechten _____

Met betrekking tot het bovenstaande wordt verwezen naar: _____

1. de vaststellingsakte op acht juni negentienhonderdvierennegentig _____
ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in het register hypotheek _____
4, deel 13749 nummer 37, op zeven juni negentienhonderdvierennegentig —
verleden voor Mr. H.A.P. Overtoom, notaris te Berkel en Rodenrijs. _____
De tekst van de hier bedoelde bepalingen - die aan partijen volkomen _____
bekend is - wordt aan deze akte **gehecht** en wordt door partijen geacht een —
onderdeel van deze akte uit te maken. _____
De eventueel eerder opgenomen bepalingen inzake het antispeculatiebeding —
worden hier niet meer opgenomen omdat de desbetreffende termijn van _____
tien jaar inmiddels is verstreken. _____
2. de akte vestiging erfdienstbaarheid op vier april tweeduizendzeven verleden —
voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Overtoom, ingeschreven _____
ten kantore van voormelde Dienst op vijf april tweeduizendzeven in het _____
register hypotheek 4, deel 52026 nummer 128, waarin woordelijk staat _____
vermeld: _____
"Vestiging erfdienstbaarheid _____
Op grond van gemelde voorafgaande overeenkomst tussen partijen verklaart —
de comparant, handelend als gemeld, dat partijen hierbij vestigen en _____
aanvaarden de navolgende erfdienstbaarheid: _____
Ten behoeve van het registergoed sub 1 te weten het woonhuis met _____
toebehoren aan de Koekoeksbloemstraat 17 te Berkel en Rodenrijs, _____
kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 5911, —
wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid van uitbouw, krachtens welke —
de eigenaar van het registergoed sub 2 als dienend erf gehouden is te _____
dulden dat de eigenaar van registergoed sub 1 als heersend erf bevoegd is —
conform de aan deze akte **gehechte** schetsmatige tekening, op het dienend —
erf een uitbouw van de woning te realiseren. Voor zoveel nodig wordt _____



*tevens gevestigd de erfdienstbaarheid van uitzicht, krachtens weke de —
eigenaar van het dienend erf gehouden is te dulden dat de eigenaar van het —
heersend erf bevoegd is in de uitbouw ramen, vensters, erkers deuren te —
hebben op kortere afstand van een diende erf dan in de wet is toegelaten. —
Tevens is het partij sub 2, danwel zijn rechtsopvolgers, toegestaan de muur —
van de uitbouw te gebruiken indien het registergoed sub 2 wordt —
uitgebouwd." —*

- 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. —