

## Schutterstraat 7 A, 2316XH LEIDEN (45129)



Bovenwoning  
bovenwoning op eerste en tweede verdieping, Schutterstraat 7A te 2316 XH Leiden



## Beschrijving

De bovenwoning, gelegen op de eerste- en tweede verdieping, alsmede trap- en trapportaal op de begane grond, plaatselijk bekend Schutterstraat 7A te 2316 XH Leiden



## Veilinginfo

|             |                                                                                                                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status      | Gegund                                                                                                                                                                  |
| Veiling     | Nederland (internet-only) dinsdag 9 februari 2021                                                                                                                       |
| Inzet       | dinsdag 9 februari 2021 vanaf 13:30                                                                                                                                     |
| Afslag      | dinsdag 9 februari 2021 vanaf 13:30                                                                                                                                     |
| Kantoor     | BMS Netwerk Notarissen<br>Plantsoen 25<br>2311 KG Leiden<br>T: 071 516 29 30<br>F: 071 516 29 35<br>E: <a href="mailto:info@bmsnotarissen.nl">info@bmsnotarissen.nl</a> |
| Behandelaar | mr. E.J. Moolenaar, notaris en mr. C.P. Warmer-Pos,<br>toegevoegd notaris                                                                                               |



## Objectinfo

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Bovenwoning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bezichtiging            | Niet mogelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gebruik                 | VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kadastrale omschrijving | kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2397 A-2, uitmakende het 11/17e onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een afzonderlijke beneden- en bovenwoning met de daarbij behorende grond, gelegen aan de Schutterstraat 7/7A te Leiden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 869, groot achtenvijftig centiare. |



## Financieel

|        |                                                                           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lasten | OZB 2020, € 330,81 jaarlijks<br>Waterschapslasten 2020, € 58,57 jaarlijks |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|

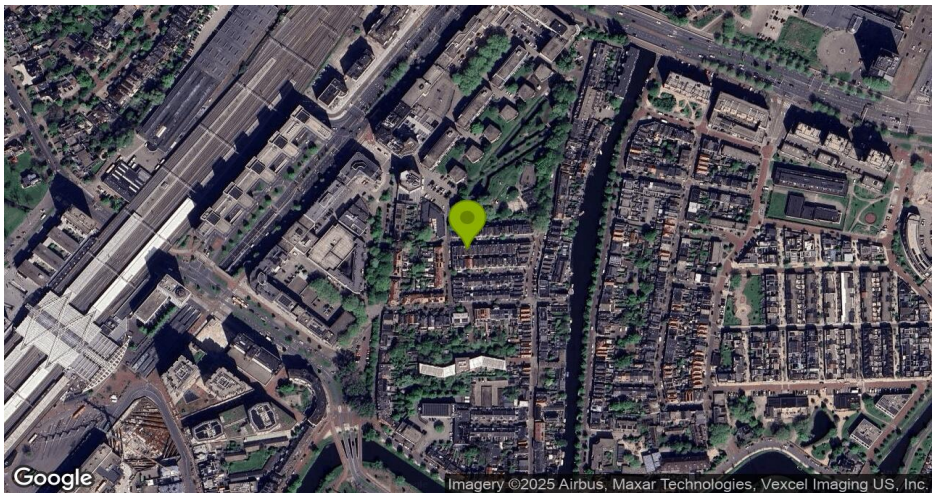
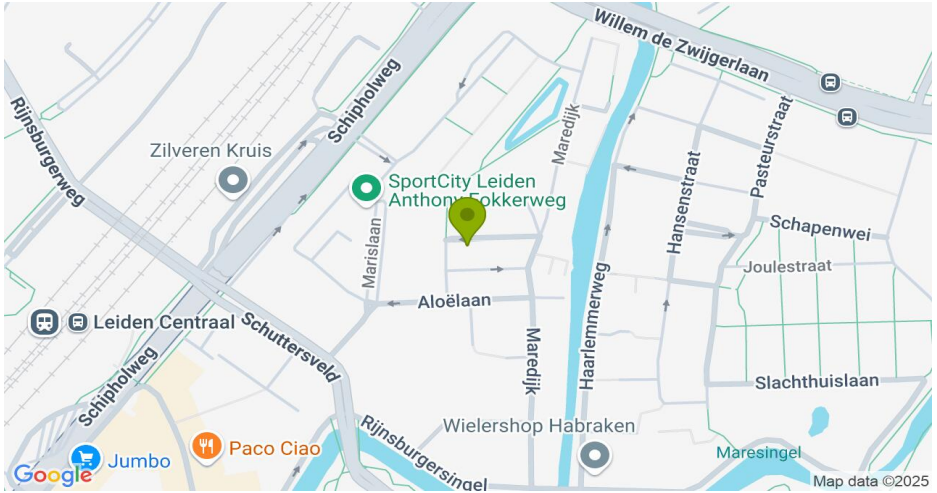


|                          |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten (k.k.)            | Zie veilingvoorwaarden                                                                     |
| Inzetpremie              | 1% van de inzetsom                                                                         |
| Indicatie kosten veiling | € 4.869,00 (per 17-12-2020 om 19:43 uur)<br>zie specificatie (per 17-12-2020 om 19:43 uur) |

## Bijzonderheden

VVE niet actief, geen gezamenlijke opstalverzekering  
Woning verhuurd, mogelijk verkamerd zonder toestemming bank  
Huurbeding wordt NIET ingeroepen door de bank





## Kadastrale kaart

45129-kadastralekaart2316Schutterstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 231022 nwn15805



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voortlopende kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Leiden  
Sectie L  
Perceel 869

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage

45129\_Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 63796 nr 193.pdf



## kadaster

Blad 1 van 7 - 1 -

### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/20132140.001/1/RON

Heden, dertig december tweeduizend dertien, verscheen voor mij, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden:

de heer Ronald van der Kolk, werkzaam op het notarijskantoor TeekensKarstens, geboren te Leiden op eenendertig januari negentienhonderdvierenvijftig, gedomicilieerd Vondellaan 51, 2332 AA Leiden, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer André WIJSMAN, geboren te Leiden op vierentwintig juni negentienhonderddrieënzestig, legitimatie: paspoort met nummer NX94HH788, geldig tot zevenentwintig juni tweeduizend achttien, afgegeven te Leiden, wonende Sumatrastraat 133, 2315 BC Leiden, bij het geven van de volmacht handelend als bevoegd bestuurder van **WA VASTGOED B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Sumatrastraat 133, 2315 BC Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 55443125,
2. de heer Jouke SJAARDEMA, geboren te Leiderdorp op zes oktober negentienhonderddrieëntachtig, legitimatie: paspoort met nummer NY15LF146, geldig tot dertig mei tweeduizend zeventien, afgegeven te Leiden, wonende Langegracht 137, 2312 NZ Leiden, bij het geven van de volmacht handelend als bevoegd bestuurder van **RIJO VASTGOED B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Nieuwe Beestenmarkt 28, 2312 CH Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28103148;

hierna tezamen te noemen: de 'gerechtigde'.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

#### A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande uit een afzonderlijke beneden- en bovenwoning met de daarbij behorende grond aan de Schutterstraat 7-/7-a, 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L, nummer 869, groot achtenvijftig centiare; hierna te noemen het 'gebouw'.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond, ieder voor de onverdeelde helft, door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Apeldoorn op vijftien oktober tweeduizend dertien in deel 63438 nummer 30 van een afschrift van een akte van levering op vijftien oktober tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris mr. N. Cusell, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend.

#### B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

#### C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit 1 bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek **gehecht**.

Op die tekening zijn met de cijfers één (1) tot en met twee (2) de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.



De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de tekening op dertien maart tweeduizend dertien in depot genomen onder depotnummer 20131121000175 en heeft daarbij de volgende complexaanduiding vastgesteld: Leiden sectie L nummer **2397A**.

**D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het aantal zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden en de indeling van deze wooneenheden door splitsing ongewijzigd blijft, een en ander zoals opgenomen in het besluit van de gemeente Leiden, "B&W.nr.07.1047", de dato dertig oktober tweeduizend zeven.

**E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Schutterstraat 7, 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L complexaanduiding 2397A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste- en tweede verdieping, alsmede trap en trappotaal op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Schutterstraat 7-a, 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L complexaanduiding 2397-A, appartementsindex 2;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

**F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS**

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen destijds te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in deel 40730, nummer 82.

**G. UITWERKING MODELREGLEMENT**

Artikel 8

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- appartementsindex 1, het zes/zeventiende onverdeelde aandeel; en
- appartementsindex 2, het elf/zeventiende onverdeelde aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in bruto vloerooppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

Artikel 25, lid 1

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning (met berging) voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2

De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Vereniging van eigenaars Schutterstraat 7/7-a te Leiden".

De vereniging is gevestigd te Leiden, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 47, lid 2

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2).

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

**H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT**

Artikel 8

Onder vernummering van lid 4 tot lid 5 wordt na lid 3 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

*"4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars."*

Artikel 25

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

*"Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.*

*Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen."*

Artikel 50

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:

*"4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is.*

*De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend".*

**I. BENOEMING**

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

**J. EERSTE BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

**K. VOLMACHTEN**

Van voormelde volmachten blijkt uit twee akten van volmacht op respectievelijk

eenentwintig augustus tweeduizend acht en dertig januari tweeduizend zeven voor  
genoemde notaris N. Cusell verleden, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats  
gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

Waarvan akte, verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is aan mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon meegedeeld en  
toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben  
kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en daarna door de verschenen persoon ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte om zestien uur en nul minuten door mij, notaris, ondertekend.

VOLGT ONDERTEKENING.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend)

N. Cusell

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart dat bij voormelde splitsing in  
appartementenrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend)

N. Cusell

De ondergetekende, mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift, **samen met de  
tekening in bewaring genomen onder depotnummer 20131121000175**, inhoudelijk een volledige  
en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in  
appartementsrechten v.h. kad. perceel  
Gemeente LEIDEN

Sectie L nr. 869

d.d. 12/11/2012

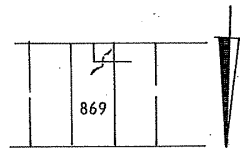
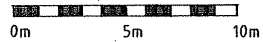
de Notaris,

mr. N. Casell

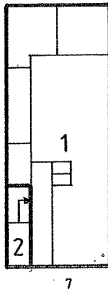
Teekenskarstens  
advocaat notaris  
Vondellaan 51  
Postbus 201  
2300 AE LEIDEN

tel.: 071 - 53 25 000 / fax: 071 - 53 58 001

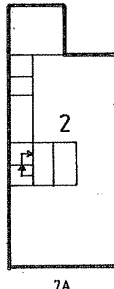
tekening schaal 1:200



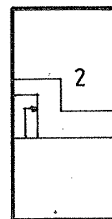
SCHUTTERSTRAAT  
situatie 1:500



begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Gemeente:Leiden Sectie:L

Nr(s): 869

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Leiden sectie L nummer 2397A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20131121000175, d.d. 22-11-2013

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 316D4C702417DA1158BC7878B7CD1818 toebehoort aan Nico Cusell.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

## *kadaster*

Blad 7 van 7

### Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-12-2013 om 13:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63796 nummer 193.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 316D4C702417DA1158BC7878B7CD1818 toebehoort aan Nico Cusell.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20131121000175.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 63796/193 31-12-2013 13:26

## Bijlage

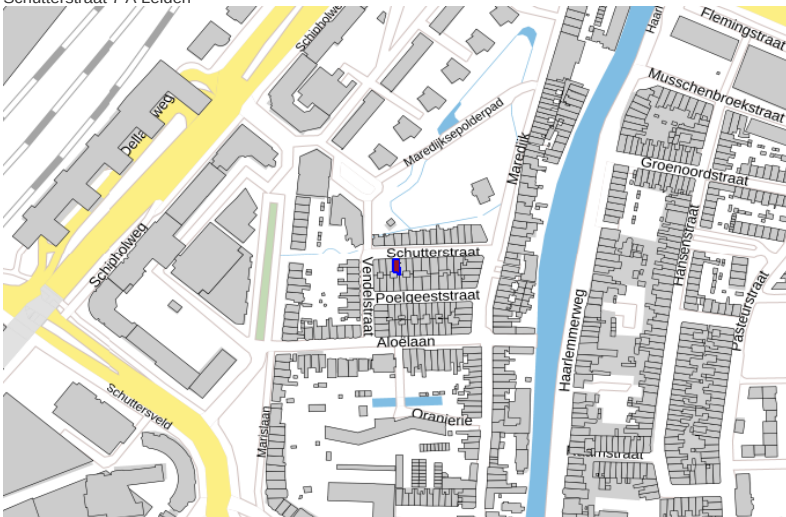
45129\_BAG-inzage.pdf





## Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Schutterstraat 7 A Leiden



### Pand

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>ID</b>             | 0546100000033580     |
| <b>Status</b>         | Pand in gebruik      |
| <b>Bouwjaar</b>       | 1910                 |
| <b>Geconstateerd</b>  | Nee                  |
| <b>In onderzoek</b>   | Nee                  |
| <b>Begindatum</b>     | 04-10-2016           |
| <b>Documentdatum</b>  | 04-10-2016           |
| <b>Documentnummer</b> | Z-16-358823-815923-A |
| <b>Mutatiedatum</b>   | 04-10-2016           |

### Verblijfsobject

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>ID</b>            | 0546010000066096           |
| <b>Status</b>        | Verblijfsobject in gebruik |
| <b>Gebruiksdoel</b>  | woonfunctie                |
| <b>Oppervlakte</b>   | 98 m2                      |
| <b>Geconstateerd</b> | Nee                        |
| <b>In onderzoek</b>  | Nee                        |
| <b>Begindatum</b>    | 12-11-2013                 |

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Documentdatum          | 12-11-2013                 |
| Documentnummer         | DIV-2013-13175             |
| Mutatiedatum           | 12-11-2013                 |
| Gerelateerd hoofdadres | 0546200000066243           |
| Gerelateerd pand       | 0546100000033580           |
| Locatie                | x:093491.015, y:464713.720 |

## Nummeraanduiding

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| ID                          | 0546200000066243      |
| Postcode                    | 2316XH                |
| Huisnummer                  | 7                     |
| Huisletter                  | A                     |
| Huisnummer toev.            |                       |
| Status                      | Naamgeving uitgegeven |
| Type adresseerbaar object   | Verblijfsobject       |
| Geconstateerd               | Nee                   |
| In onderzoek                | Nee                   |
| Begindatum                  | 12-11-2013            |
| Documentdatum               | 12-11-2013            |
| Documentnummer              | DIV-2013-13174        |
| Mutatiedatum                | 12-11-2013            |
| Gerelateerde openbareruimte | 0546300000001251      |

## Openbare Ruimte

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| ID                      | 0546300000001251      |
| Naam                    | Schutterstraat        |
| Status                  | Naamgeving uitgegeven |
| Geconstateerd           | Nee                   |
| In onderzoek            | Nee                   |
| Begindatum              | 24-08-2010            |
| Documentdatum           | 24-08-2010            |
| Documentnummer          | M/10.0862             |
| Mutatiedatum            | 06-12-2010            |
| Gerelateerde woonplaats | 2088                  |

## Woonplaats

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| ID             | 2088                  |
| Naam           | Leiden                |
| Status         | Woonplaats aangewezen |
| Geconstateerd  | Nee                   |
| In onderzoek   | Nee                   |
| Begindatum     | 21-03-2012            |
| Documentdatum  | 16-12-2010            |
| Documentnummer | 10.0156               |
| Mutatiedatum   | 21-03-2012            |

## Bronhouder

|      |        |
|------|--------|
| ID   | 0546   |
| Naam | Leiden |

## Bijlage

45129\_energielabel Schutterstraat 7A.pdf



Rijksoverheid

EP-Online

Help ⓘ

Contact 📧

Inloggen ➔

Energietabel zoeken

Energietabel zoeken

2316xh7

Zoeken 🔍

Aantal resultaten: 1

2316XH7 A

**BAG verblijfsobject ID** 0546010000066096  
**BAG gebouw ID** -  
**Labelklasse** F  
**Registratiedatum** 20-03-2015  
**Geldig tot** 20-03-2025

🔗 [Info pagina over maatregelen](#)

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45129.pdf

## FASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING/2020E231022CP

Heden, zeventien december tweeduizend twintig, \_\_\_\_\_  
 verklaar ik, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden: \_\_\_\_\_  
**Opdrachtgever** \_\_\_\_\_  
*enzovoorts* \_\_\_\_\_  
 hierna te noemen: 'de verkoper', \_\_\_\_\_  
 heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. \_\_\_\_\_  
 Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door: \_\_\_\_\_  
 de heer Gerard Jan Hoek, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende te 2311 KG-Leiden, Plantsoen 25, geboren te Katwijk op drieëntwintig oktober negentienhonderd negen en zestig, als schriftelijk gevolmachtigde. \_\_\_\_\_  
 Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'. \_\_\_\_\_  
**VOLMACHT** \_\_\_\_\_  
*enzovoorts* \_\_\_\_\_  
 Deze akte heeft de volgende indeling: \_\_\_\_\_  
 1. Algemene informatie \_\_\_\_\_  
 2. Informatie over het registergoed \_\_\_\_\_  
 3. Financieel \_\_\_\_\_  
 4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) \_\_\_\_\_  
 5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) \_\_\_\_\_  
**1. Algemene informatie** \_\_\_\_\_  
**1.1 datum en plaats** \_\_\_\_\_  
 De executoriale verkoop vindt plaats op negen februari tweeduizend een en twintig om of omstreeks dertien uur dertig in het Venduehuis der Notarissen, Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage voor mij, notaris of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_  
**1.2 registergoed** \_\_\_\_\_  
 Het registergoed is: \_\_\_\_\_  
 het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bovenwoning, gelegen op de eerste- en tweede verdieping, alsmede trap- en trapportaal op de begane grond, plaatselijk bekend Schutterstraat 7A te 2316 XH Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2397 A-2, uitmakende het elf/zeventiende (11/17<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een afzonderlijke beneden- en bovenwoning met de daarbij behorende grond, gelegen aan de Schutterstraat 7/7A te Leiden, ten tijde van de \_\_\_\_\_

splitting in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L —  
 nummer 869, groot achteenvijftig centiare; —  
 hierna te noemen: 'het registergoed'. —

### **1.3 eigenaar/schuldenaar**

enzovoorts

### **1.4 verkrijging eigenaar**

enzovoorts

### **1.5 hypotheek-/pandrecht**

enzovoorts

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op onder meer: —  
 - de roerende zaken die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van het —  
 registergoed; —  
 - de aan het registergoed aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen; —  
 hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van  
 de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en —  
 kosten. —

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en  
 de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden. —

### **1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang. —

### **1.7 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt  
 uit de administratie van de verkoper. —

### **1.8 recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden: —  
 - door onder andere ongeoorloofde verhuur van het registergoed; —

enzovoorts

### **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing —  
 verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de  
 voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als  
 gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste —  
 hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer —  
 gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 —  
 Burgerlijk Wetboek. —

### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke —  
 Rechtsvordering tijdig aangezegd aan: —

- de eigenaar/schuldenaar; —

enzovoorts.

### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor —  
 Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover —  
 deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.  
 Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook —  
 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend —  
 zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift —  
 daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december

tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 —  
nummer 129. —

## **1.12 uitoefening recht van parate executie** —

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit —  
kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de —  
eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de —  
executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet —  
voor aansprakelijk houden. —

## **2. Informatie over het registergoed** —

### **2.1 feitelijke objectinformatie** —

#### *milieu* —

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, —  
chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of —  
zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem —  
verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de —  
gezondheid schadelijke materialen bevinden. —

#### *energielabel* —

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag een definitief energielabel F van het —  
registergoed geregistreerd met expiratedatum twintig maart tweeduizend vijf en —  
twintig. —

### **2.2 juridische informatie** —

#### **bestemming** —

De bestemming volgens bestemmingsplan Schuttersveld, vastgesteld op dertig mei —  
tweeduizend dertien is: wonen. —

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning. —

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning door —  
meerdere personen (kamerverhuur). Voor verkamering is geen —

onttrekingsvergunning bekend of aangevraagd bij de gemeente Leiden. —

#### **Erfgoedwet** —

Het registergoed is niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de —  
Erfgoedwet, noch als gemeentelijk of provinciaal monument en is niet gelegen in —  
een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht door de staat, de —  
gemeente of provincie. —

#### **Privaatrechtelijke rechten en beperkingen** —

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen —  
en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed zijn geen —  
bepalingen aangetroffen in de eigendomstitel. —

#### **Publiekrechtelijke rechten en beperkingen** —

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed —  
bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit —  
blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. —

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Leiden geïnformeerd naar de —  
aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. —

Van de gemeente is geen reactie ontvangen. —

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet —  
kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor —  
inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij —  
perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze —



inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

### **Appartementensplitsing**

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op dertig december tweeduizend— dertien verleden voor mr. N. Cusell, notaris te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenendertig december tweeduizend dertien in register Hypotheken 4— deel 63796 nummer 193.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars: "Vereniging van eigenaars Schutterstraat 7/7A te Leiden", gevestigd te Leiden opgericht, zijn de statuten van— die vereniging vastgesteld en is het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is niet ingeschreven in het handelsregister.

In gemelde splitsingsakte is van toepassing verklaard het reglement van splitsing, zoals dat is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen destijds te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in deel 40730, nummer 82.

### **verklaring vereniging van eigenaars**

Het complex waar het registergoed deel van uit maakt bestaat uit twee appartementsrechten. Aangezien de vereniging van eigenaars niet is ingeschreven in het handelsregister zijn de eigenaars van het andere appartementsrecht Schutterstraat 7 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2397 A-1 op zeventwintig november tweeduizend twintig aangeschreven met het verzoek de gebruikelijke inlichtingen te verstrekken. Eén van de eigenaars, heeft mij, notaris, op twee december tweeduizend twintig telefonisch gemeld dat de vereniging niet actief is en er geen gezamenlijke opstalverzekering is.

### **toestemming vereniging van eigenaars**

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

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door kamerbewoners.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper **GEEN** gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

### **bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding**

De verkoper heeft het huurbeding **niet** ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om de hypotheekhouder die het beding van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek heeft gemaakt en dit tegenover de huurder kan inroepen, te betalen.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

### 3. Financieel

#### 3.1 kosten en heffingen

- Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht, casu quo komen voor diens rekening:
  1. het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
  2. de overdrachtsbelasting;
  3. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  4. de kosten van eventuele ontruiming na de aflevering;
  5. de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is, te weten: de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Deze verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd zoals hiervoor breder omschreven, maar (nog) niet ontvangen. De koper is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars en voor de schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de verkoper aansprakelijk is, zoals vermeld op die verklaring.;
  6. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
    - onroerendezaakbelasting: drie honderd dertig euro en een en tachtig eurocent (€ 330,81) voor het jaar tweeduizend twintig;
    - waterschapslasten: acht en vijftig euro en zeven en vijftig eurocent (€ 58,57) voor het jaar tweeduizend twintig;
    - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: pro memorie.

Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten worden niet verrekend.

#### 3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### 3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en

vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

b. De notaris vergoedt geen rente over de waarborgsom. Als de notaris rente over de waarborgsom aan de bank moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website

[www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

##### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

##### **1. Deelnemer:**

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

##### **2. Handleiding:**

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

##### **3. Notaris:**

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl*: —————  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via —————  
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. —————
  5. *Registratie*: —————  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding —————  
“Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke —————  
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. —————
  6. *Registratienotaris*: —————  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en —————  
gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is —————  
opgenomen op de Website(s). —————
- Aanvulling voorwaarden**
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet —————  
worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod —————  
via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in —————  
de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer —————  
uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. —————
  2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben —————  
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de —————  
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie —————  
beslist de Notaris. —————
  3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar —————  
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of —————  
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen —————  
in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van —————  
deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. —————
  4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet —————  
en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet —————  
biedingen kunnen worden uitgebracht. —————
  5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer —————  
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”. —————
  6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag —————  
wordt geklikt of gedrukt. —————
  7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via —————  
internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris —————  
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer —————  
dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de —————  
Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele —————  
voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op —————  
enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer —————  
noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het —————  
Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —————
  8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft —————  
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft —————  
geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die —————  
Deelnemer vóór de Gunning: —————
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te —————  
zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; —————  
en —————

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte 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.
- 4.4 inzetpremie**  
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.
- 4.5 legitimatie**  
De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
- 4.6 gegoedheid**  
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.
- 4.7 geen gunning**  
Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
  - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
  - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.
- 4.8 risico-overgang**  
Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het -

registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

## **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

### **5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

### **5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

### **5.3 waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

### **5.5 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

**AANGEHECHTE STUKKEN** \_\_\_\_\_

Aan deze akte zijn gehecht: \_\_\_\_\_

- kopie volmacht; \_\_\_\_\_

- volmacht. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

De verschenen persoon verklaarde voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte. \_\_\_\_\_

Waarvan akte in minuut is verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. Hij heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend. \_\_\_\_\_

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45129\_Schatting veilingkosten BMS.pdf



## GESCHATTE VEILINGKOSTEN

Betreft Schutterstraat 7A te Leiden  
Zaaknummer 231022

### Honorarium notaris en kosten kadaster:

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Honorarium notaris in verband met de executie                                     | € 3.750,00 |
| 21% BTW                                                                           | € 787,50   |
| Transactiekosten betalingsverkeer                                                 | € 35,00    |
| 21% BTW                                                                           | € 7,35     |
| Kadastraal recht belast                                                           | € 95,00    |
| 21% BTW                                                                           | € 19,95    |
| Kadastraal recht inschrijving (onbelast)                                          | € 144,50   |
| Kwaliteitsfonds Notariaat, per<br>akte € 8,22 excl. BTW,<br>uitgaande van 3 akten | € 24,66    |
| 21% BTW                                                                           | € 5,18     |
|                                                                                   | -----      |
| Totaal (geschat):                                                                 | € 4.869,14 |

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting en exclusief eventuele achterstand VVE

Per betrokken (rechts)

persoon wordt € 36,30 (incl.

BTW) identificatiekosten in

rekening gebracht

Het bovenstaande betreft slechts een voorlopige schatting. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De veilingkosten worden uiteindelijk in rekening gebracht volgens de toepasselijke veilingvoorwaarden.