

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING/2020E230671CP

Heden, negen en twintig juli tweeduizend twintig, _____
 verklaar ik, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden: _____
 (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 acht september tweeduizend 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 woning met balkon op de vierde verdieping en bijbehorende berging op—
 de begane grond, plaatselijk bekend Merendonk 80 te 2317 XR Leiden, _____
kadastraal bekend gemeente Leiden sectie S nummer 5157 A-54, _____
 uitmakende het een honderd zestien/dertien duizend vijf honderd zes en—
 vijftigste (116/13.556^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit—
 een flatgebouw aan de Merendonk te Leiden bevattende eenhonderd veertien—
 woningen met bijbehorende bergingen plaatselijk genummerd 1 en 2 op de—
 begane grond, 11 tot en met 24 (alle nummers) op de eerste verdieping, 31 tot—
 en met 44 (alle nummers) op de tweede verdieping, 51 tot en met 64 (alle—
 nummers) op de derde verdieping, 71 tot en met 84 (alle nummers) op de vierde
 verdieping, 91 tot en met 104 (alle nummers) op de vijfde verdieping, 111 tot en—
 met 124 (alle nummers) op de zesde verdieping, 131 tot en met 144 (alle—
 nummers) op de zevende verdieping en 151 tot en met 164 (alle nummers) op—
 de achtste verdieping, een ruimte voor de huismeester, gemeenschappelijke—
 entree met lift en trappenhuis, galerijen met vluchtrappen, containerruimte, _____
 hydrofoorinstallatie, centrale meterkast, leidingkokers en bijbehorende grond—
 deels ingericht als tuin en groenvoorziening, ten tijde van de splitsing in—
 appartementsrechten **kadastraal bekend gemeente Leiden:** _____

- **sectie S nummer 4158**, groot negentien are en dertig centiare, belast met—
 een recht van opstal ten behoeve van CASEMA Leidingen, alsmede het—
 recht van overbouwing ten laste van het perceel kadastraal bekend sectie—
 S nummer 4231, toebehorende aan de Gemeente Leiden, een en ander is—

gevestigd bij akte op negentwintig december negentienhonderd —
 achtennegentig voor mr. J. Brouwer, destijds notaris te Leiden, verleden, —
 waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor —
 het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Zoetermeer op dertig —
 december negentienhonderd achtennegentig in register 4 deel 15292 —
 nummer 19; en —

- **sectie S nummer 5151**, groot vier centiare; en —
- **sectie S nummer 5152**, groot elf centiare; —

hierna te noemen: '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; —
- de beslagleggers; —
- de eventuele huurder/mede gebruiker van de woning, tegen wie het huurbeding-
 kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke
 Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend —
 verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend. —

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor —
 Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover —
 deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.
 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 staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

De bestemming volgens het bestemmingsplan "Merenwijk" is: wonen.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.

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 wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen betrekking hebbende op de bij deze akte in de splitsing betrokken onroerende zaak, in voormelde titel van aankomst aangemerkt als "de sub 21 omschreven onroerende zaak" wordt verwezen naar die titel van aankomst (deel 15292 nummer 19) waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

A. **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/RECHT VAN OVERBOUWING TEN BEHOEVE VAN DE WONINGBOUWVERENIGING**

Ter verdere uitvoering van voormelde overeenkomst worden bij deze door de gemeente gevestigd en door de woningbouwvereniging aanvaard, zulks ten behoeve van de hierna te specificeren, hiervoor aan de woningbouwvereniging in eigendom overgedragen respectievelijk in erfpacht uitgegeven onroerende zaken als heersende erven, en ten laste van de eveneens hierna te specificeren onroerende zaken, eigendom van de gemeente, als dienende erven:

erfdienstbaarheden van overbouwning, inhoudende het recht tot het hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen en vervangen van de thans bestaande bebouwingen met toebehoren, inclusief de bijbehorende ondersteuning, boven de dienstbare erven.

Het betreft hier erfdienstbaarheden van overbouwning:

O1. Enzovoorts.

O20. ten behoeve van de hiervoor sub 21 omschreven onroerende zaak:

Ten laste van die gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sectie S nummer 3625, op voormelde tekening LV 2060 schetsmatig aangegeven met een ruitarcering;

O21.”

enzovoorts

B. “VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN EWR/RUIMTEN

Ter uitvoering van het terzake door of ten behoeve van partijen
overeengekomen verleent de woningbouwvereniging bij deze aan EWR en
aanvaardt EWR bij deze: zakelijke rechten van opstal op de hierna te
specificeren onroerende zaken, omvattende het recht van EWR om in de
betrokken gebouwen in eigendom te hebben of te verkrijgen een
hoogspanningsruimte en alle daarbij behorende leidingen en apparatuur.
Het recht van opstal omvat tevens het exclusieve gebruiksrecht voor EWR van
de ruimte waarin zich de beschreven eigendommen van EWR bevinden.
De rechten van opstal worden verleend en aanvaard onder de voorwaarden,
zoals vermeld in deze akte en in de "Algemene voorwaarden voor het
aanleggen en in stand houden krachtens zakelijke rechten van werken van
N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland", hierna ook aan te duiden als de
A.V.Z.R.

Een exemplaar van de A.V.Z.R. zal aan deze akte worden gehecht; de tekst
daarvan wordt geacht in deze akte woordelijk te zijn opgenomen.

Een zakelijk recht van opstal wordt verleend:

z01. enzovoorts.

z10. betreffende de hiervoor sub 021 omschreven onroerende zaak:

op dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sectie
S nummer 3625, op voormelde tekening LV 2060 schetsmatig aangegeven
met een stiparcering.”

enzovoorts

C. “VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN

CASEMA/LEIDINGEN”

Verder verleent de woningbouwvereniging bij deze aan Casema en aanvaardt
Casema bij deze, om niet:
de (zelfstandige) rechten van opstal op de hierna te omschrijven onroerende
zaken, welke rechten omvatten het recht tot het leggen, hebben en houden
van kabels en leidingen met toebehoren voor een omroep- en/of
telecommunicatienetwerk, een en ander zoals omschreven in de
Telecommunicatiewet 1998.

Deze rechten van opstal worden verleend onder eerder gemelde A.V.Z.R.,
met dien verstande dat:

1. telkens waar in de A.V.Z.R. EWR staat vermeld, daarvoor dient te worden
gelezen: Casema;

2. de breedte van de strook, bedoeld in artikel 3, vijfde lid van de A.V.Z.R. een
halve meter aan weerszijden van het stuk grond waarop het recht van opstal
is gevestigd bedraagt;

3. aan artikel 5 een nieuw lid wordt toegevoegd luidende:

“Een uitbreiding van de kabels en leidingen met toebehoren welke op basis
van het recht van opstal en/of de vorenbedoelde erfdienstbaarheid door
Casema worden gehouden, in omvang, doorsnede en/of capaciteit, het
oprichten van zend- en/of ontvangstinstallaties welke het met het opstalrecht
beoogde doel kunnen ondersteunen daaronder begrepen, wordt niet geacht

het recht van opstal en/of de in het derde lid van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden te verzwaren."

4. artikel 5, eerste lid, komt te luiden als volgt:

"Casema zal alle kennisgevingen aan de eigenaar eveneens (in kopie) aan de eventuele gebruiker zenden, mits de eigenaar Casema van de personalia en het adres van de gebruiker schriftelijk op de hoogte heeft gesteld."

5. artikel 5, derde lid, vervalt;

6. artikel 10, derde lid, luidt als volgt:

"Indien werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zulks uitsluitend ter beoordeling van Casema, is Casema verplicht het daarop betrekking hebbende deel van het zakelijk recht, op eerste schriftelijk verzoek daartoe door de eigenaar, door te doen halen in de openbare registers.";

7. artikel 12 komt te luiden als volgt:

"Geschillen welke naar aanleiding van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden tussen de eigenaar en Casema mochten ontstaan worden beslecht conform het bepaalde in de Telecommunicatiewet 1998. Indien en voor zover de Telecommunicatiewet 1998 niet in de eerste volzin van dit artikel bedoelde beslechting voorziet, zal het geschil ter beslechting worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage."

8. artikel 14 vervalt;

9. artikel 15 komt te luiden als volgt:

"Partijen verbinden zich om in de notariële akte van levering van de verleende zakelijke rechten iedere bevoegdheid om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op welke grond dan ook, uitdrukkelijk uit te sluiten."

10. artikel 15, tweede lid, vervalt;

11. artikel 16, lid 2 vervalt;

Een zakelijk recht van opstal, als laatstelijk bedoeld, wordt gevestigd:

L18. enzovoorts.

L35. betreffende de hiervoor sub 021 omschreven onroerende zaak:

"op dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sectie S nummer 3625, op voormelde tekening LV nummer 2060 schetsmatig aangegeven met een streep-hekje belijning";

L36. enzovoorts"

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

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 vier mei tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van mr. H.D. Teenstra, destijds notaris te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Zoetermeer op zes mei tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 deel 40562 nummer 127.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars: "Vereniging van eigenaars Merendonk 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 ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27371697.

In gemelde splitsingsakte is van toepassing verklaard het reglement van splitsing, zoals dat is vastgesteld bij akte op twee januari negentien honderd twee en negentig verleden voor een plaatsvervanger van J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers destijds te 's-Gravenhage op tien januari daarna in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 9763 nummer 1.

verklaring vereniging van eigenaars

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd, wat de schulden zijn zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is, wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Van het bestuur is een opgave ontvangen gedateerd een mei tweeduizend twintig, in verband met een eerdere veilingdatum. Zodra een recentere opgave is ontvangen zullen de gegevens worden aangepast op de website.

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 de eigenaar en zijn gezin.

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 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

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd. Het verlof is verleend bij beschikking de dato drie en twintig juli tweeduizend twintig, met een ontruimingstermijn van één maand na betekening van de beschikking. De grosse van de beschikking zal na het passeren van de akte van kwijting aan de koper ter hand worden gesteld. Een kopie van de grosse wordt aan deze akte gehecht.

De datum van de betekening van de beschikking zal op de website worden gepubliceerd.

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 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 bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar behalve een opgave per een mei tweeduizend twintig is een recente opgave tot op vandaag niet verkregen. 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. Mocht blijken dat de achterstallige bijdragen uit een voor de veiling ontvangen recentere opgave van de vereniging van eigenaars tot een ander bedrag leiden, wordt dat op de website gepubliceerd en komt bedoeld bedrag in dat geval voor rekening van de koper; de voorlopige schatting van de achterstallige servicekosten, uitgaande van de opgave van het bestuur gedateerd een mei tweeduizend twintig, gerekend tot een oktober tweeduizend twintig: drie duizend zes honderd negen en twintig euro en zeven en veertig eurocent (€ 3.629,47).

6. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: twee honderd tachtig euro en vier en zestig eurocent (€ 280,64) voor het huidige jaar;
 - waterschapslasten: negen en veertig euro en zeven en dertig eurocent (€ 49,37) voor het huidige jaar;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: drie honderd elf euro en twee en zestig eurocent (€ 311,62) per maand.

De mutatiekosten van de vereniging van eigenaars bedragen eenmalig twee honderd twaalf euro en vier eurocent (€ 212,04) inclusief omzetbelasting en worden bij de overdracht aan koper in rekening gebracht.

Het aandeel in het reservefonds van de vereniging van eigenaars bedroeg per een mei tweeduizend twintig: elf duizend drie honderd zeven en vijftig euro en twee eurocent (€ 11.357,02). Indien uit een recentere opgave van de vereniging van eigenaars blijkt dat dit bedrag is gewijzigd zal dat worden gepubliceerd op de website.

Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

34) 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 en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.

2. NIIV:

'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.

3. handleiding

de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.

4. registratienotaris:

een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.

5. registratie: _____
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke —
persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet
van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of
haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer. _____

6. deelnemer: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor —
de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is
ingelogd op openbareverkoop.nl. _____

7. internetborg: _____
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. —
De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld —
in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per _____
registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 —
AVVE. _____

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet —
worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via _____
internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV —
in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer —
uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. _____

2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste —
bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als
(deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen —
waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de —
waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen —
van een bod voortvloeiën, is nagekomen. _____

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de —
zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie —
beslist de notaris. _____

4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige —
toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid —
van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) —
komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer. _____

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, —
nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden —
uitgebracht. _____

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook _____
elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'. _____

7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag —
wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen. _____

8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod
via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen —
als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. _____

9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris voldoende aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder — een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn — gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem — vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. —

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de — internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter — betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het — bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing. —

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. —

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris — legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. —

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden — aangetoond door: —

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning zoals — bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, — waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de — prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de — dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken. —
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe — bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van “230671 Borg — Merendonk 80 Leiden”. —

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve — met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen. —

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden: —

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald; —
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd; —
- de internetborg vrijgegeven. —

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is. —

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning 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 is gehecht:

- kopie van de grosse inzake inroeping huurbeding.

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. —