

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, dertig november tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:
mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: Enzovoorts
hierna te noemen: 'verkoper'.

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.
De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op maandag zestien januari tweeduizend drieëntwintig vanaf negen uur en dertig minuten (09:30u) geheel via internet via de website www.openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:
het woonhuis met ondergrond en toebehoren, gelegen te **2651 HA Berkel en Rodenrijs, Pollux 7**, kadastraal bekend gemeente **Berkel en Rodenrijs**, sectie **A** nummer **7106**, ter grootte van achtennegentig centiare (98 ca);
met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoorts.

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, op enzovoorts.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

enzovoorts.

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

Enzovoorts.

SCHULD

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

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor

Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bidder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van

verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: tweehonderdvijfenveertig euro en vijftig cent (€ 245,50);
- watersysteemheffing: vijfenzeventig euro en tweeënzestig cent (€ 75,62).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- de overdrachtsbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.

3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

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

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op zestien september tweeduizend tweeëntwintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
- het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
- de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
- het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.

3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
 geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
7. 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 verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder 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.

Volgens een Rapport Bodemloket met datum negen september tweeduizend tweeëntwintig, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Bij de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden staat met betrekking tot de postcode 2651 HA het volgende gemeld, woordelijk luidende:

Dit postcodegebied (2651HA) bevat 49 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied. Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen.

Aanschrijvingen

Blijkens opgave van het kadaster en de gemeente Lansingerland zijn er geen aanschrijving(en) bekend.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

De gemeente Lansingerland, afdeling Omgevingsrecht, heeft bij schrijven met datum acht november tweeduizend tweeëntwintig, ten aanzien van het registergoed bericht:

*"Er zijn **geen** besluiten inzake de omgevingswet en of handhavingszaken bekend woning locatie Pollux 7 te Berkel en Rodenrijs."*

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit

van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Bestaande gemeentebepalingen, kettingbeding

Artikel 7

Met betrekking tot bestaande gemeentebepalingen wordt verwezen naar de akte vermeld onder "voorafgaande verkrijging".

De tekst van deze bepalingen luidt woordelijk:

"7. De koopster en de nader door haar te noemen rechtverkrijgende(n) moet(en) gedogen, dat in de aan te kopen grond zonder vergoeding riolering en leidingen voor gas, water, electriciteit en telefoon met bijbehoren, als afsluiters, aansluitingen, voorzieningen voor controle, merktekens, brandkranen en dergelijke aanwezig zijn en worden gelegd, bediend, onderhouden of verwijderd.

8. Na afloop van de werkzaamheden, die hiermede verband houden, zal de grond door en op kosten van het betreffende bedrijf weer in een zo goed mogelijke staat moeten worden gebracht.

9. De koopster en de nader door haar te noemen rechtverkrijgende(n) moet(en) zich onthouden van handelingen, waardoor het transport en de distributie via deze leidingen en kabels worden belemmerd, dan wel van die waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen.

10. Op de riolering, leidingen en kabelstroken zullen geen bouwwerken opgericht, goederen opgeslagen, een gesloten wegdek en diep wortelende bomen aangebracht en ontgrondingen verricht mogen worden, noch aan derden toestemming voor zulk een handeling worden gegeven.

11. De koopster is verplicht de hiervoor sub 7 tot en met 10 vermelde voorwaarden bij elke verdere overdracht onder bijzondere titel in de desbetreffende akte op te nemen en ter naleving aan haar opvolgers in de eigendom op te leggen, een en ander op straffe van een dadelijk opvorderbare- door het enkele feit van de overtreding of het verzuim te verbeuren boete ten behoeve van de Gemeente Berkel en Rodenrijs van tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,00)".

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

HOOFDSTUK II

Bepalingen inzake burenrecht

Artikel 8

1. Intentie

- a. Aangezien door de onderhavige levering en andere leveringen door verkoper alle voorheen aan de verkoper toebehorende percelen thans niet meer in één hand zijn, dienen er bepalingen met betrekking tot het burenrecht opgenomen te worden, voorzover zonder deze bepalingen strijd met het burenrecht zou kunnen ontstaan.*
- b. Verkoper heeft de intentie de bestaande feitelijke en bouwkundige toestand van het verkochte te handhaven ten opzichte van de naburige erven, welke eigendom van verkoper zijn of reeds in het kader van Maatschappelijk Gebonden Eigendom-verkoop aan derden zijn geleverd.*
- c. Gezien het voorgaande en voorts omdat verkoper in zekere zin - zoals moge blijken uit het hierna in Hoofdstuk III bepaalde - belanghebbende blijft, is door verkoper gekozen om bedoelde bepalingen in de vorm van kwalitatieve bedingen te regelen.*

2. Kwalitatieve bedingen

De koper verbindt zich, in zijn hoedanigheid van eigenaar van het verkochte, jegens de verkoper (Stichting 3B-Wonen) op de wijze als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek:

- a. te gedogen dat regenwater vanaf een of meer andere erven afloopt op het erf van koper, alsmede om de thans aanwezige goten en afvoeren te gedogen;*
 - b. te gedogen dat, waar zich thans een gemeenschappelijk voetpad bevindt, dit pad wordt gebruikt als ware het openbaar voetpad, mits zulks geen onredelijke hinder aan de eigendom van koper toebrengt;*
 - c. te gedogen dat, waar zich thans een onderbouw of overbouw van een naburig erf bevindt, deze onder- of overbouw (overstek) volgens de thans bestaande toestand gehandhaafd blijft;*
 - d. te gedogen dat eventuele rioleringen in het verkochte, die mede dienstbaar zouden kunnen zijn aan een naburig erf, volgens de thans bestaande toestand gehandhaafd blijven;*
 - e. te gedogen dat bomen en struiken, die dicht bij de grenslijn van een naburig erf staan dan volgens de bepalingen van het burenrecht zou zijn toegestaan, volgens de thans bestaande toestand gehandhaafd blijven, voorzover niet in strijd met de regels van het publiekrecht.*
- 3. De in het voorgaande lid vermelde gedoogverplichtingen gaan over op al degenen, die het verkochte of een gedeelte daarvan verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*
- 4. Degenen die van de koper casu quo rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte daarvan verkrijgen, zijn eveneens aan de sub 2 vermelde*

verplichtingen gebonden.

5. Voorzover voormelde kwalitatieve verplichtingen niet van rechtswege zouden overgaan op de verkrijgers onder bijzondere titel, verplicht de koper casu quo rechthebbende zich de hier vermelde gedoogverplichtingen steeds aan die verkrijgers op te leggen.

6. De koper, waaronder begrepen diens rechtsopvolgers, zal anderzijds jegens de verkoper (Stichting 3B-Wonen) gerechtigd zijn te verlangen dat verkoper zijnerzijds de hier bedoelde gedoogverplichtingen van lid 2 van dit artikel naleeft jegens koper, voor zover het betreft naburige percelen van het verkochte, die eigendom zijn van verkoper. Dit recht van koper is begrepen onder de aanspraken van artikel 4, die als kwalitatief recht mee overgaan bij overdracht van het verkochte.

7. Voorzover de verkoper de in lid 2 van dit artikel gemaakte kwalitatieve bedingen reeds is overeengekomen met kopers van naburige percelen van het verkochte, geeft verkoper aan koper onherroepelijk volmacht om namens verkoper de uit die bedingen voortvloeiende rechten uit te oefenen, met dien verstande dat verkoper zelf ook steeds bevoegd blijft die rechten uit te oefenen.

De koper is bevoegd bij overdracht van het verkochte diens rechtsopvolgers in deze volmacht te substitueren.

Toestemming koper inzake uitzicht en werken

Artikel 9

Koper geeft toestemming aan de eigenaren van naburige erven om binnen twee meter van de grenslijn - deze afstand als bedoeld in artikel 50 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek - vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, met dien verstande dat deze toestemming slechts geldt voorzover deze vensters, muuropeningen, balkons of soortgelijke werken thans aanwezig zijn.

Voor zoveel nodig verleent verkoper de hier bedoelde toestemming eveneens aan koper.

Constatering erfdienstbaarheid inzake overbouw

Artikel 10

Indien boven, op of in de grond van een derde een overbouw met pilaren en fundering aanwezig is, constateren partijen bij deze dat bedoelde zaken bestanddelen zijn van het verkochte en derhalve in de eigendomsoverdracht zijn begrepen.

De bevoegdheid tot het hebben van bedoelde werken boven, op of in de grond van een derde wordt ontleend aan een erfdienstbaarheid die is ontstaan door bestemming ingevolge artikel 747 van het oude Burgerlijk Wetboek.

Ten tijde van de overdracht van de grond, waartoe het verkochte behoort, was de grond met de daarop gestichte opstallen juridisch eigendom van de gemeente Berkel en Rodenrijs (de huidige heersende en lijdende erven waren derhalve destijds in één hand). Bij de beschikking daarover door de gemeente bevonden die erven zich in zodanige toestand, dat sprake is van een voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheid.

HOOFDSTUK III

Bepalingen Maatschappelijk Gebonden Eigendom

Definities

Artikel 11

1. *Onder de volgende termen/afkortingen wordt verstaan hetgeen daarbij is vermeld:*
registergoed: het verkochte;

stichting: de verkoper;

aanbieder: de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom;

vervreemden: onder vervreemden wordt in deze akte mede begrepen toedelen;

marktwaarde: onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

2. *Het bepaalde in dit hoofdstuk III is van overeenkomstige toepassing op andere eigendomsovergangen dan in het voorgaande lid bedoeld, zowel krachtens algemene titel als krachtens bijzondere titel.*

Aanbieding binnen tien jaar

Artikel 12

1. *De koper/aanbieder is verplicht, gedurende een termijn van tien jaar vanaf heden, het registergoed onmiddellijk schriftelijk aan de stichting te koop aan te bieden in één of meer van de volgende gevallen:*

a. zodra de aanbieder voornemens is het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden;

b. zodra een hypotheekhouder blijkens diens schriftelijke mededeling voornemens is het registergoed in het openbaar te verkopen;

c. zodra op het registergoed beslag wordt gelegd;

d. zodra de aanbieder voornemens is het registergoed aan een derde, in welke vorm ook, in gebruik te geven.

2. *Na ontvangst van de in het voorgaande artikel bedoelde schriftelijke aanbieding is de stichting gehouden om onmiddellijk het nodige te verrichten ten behoeve van taxatie van het registergoed als in het volgende artikel vermeld.*

MGE-prijs

Artikel 13

1. *De koopprijs door de stichting te voldoen wordt vastgesteld als hierna wordt bepaald.*

2. *De marktwaarde (zijnde de waarde bij vrije verkoop) van het registergoed wordt vastgesteld door een taxateur, aan te wijzen door de stichting.*

3. *De koopprijs bedraagt negentig procent (90%) van de aldus vastgestelde marktwaarde.*

4. *Indien de aanbieder niet akkoord is met bedoeld taxatierapport, dient hij zulks binnen twee weken na ontvangst van het rapport schriftelijk te berichten aan de stichting.*

Alsdan worden door partijen in onderling overleg dan wel, bij gebreke van overeenstemming door de kantonrechter, drie deskundigen benoemd, die omtrent het

gerezen geschil een voor beide partijen bindende uitspraak zullen doen. De kosten van de deskundigen zullen door partijen ieder voor de helft worden gedragen.

Voorkeursrecht van koop na tien jaar

Artikel 14

- 1. De koper/aanbieder is verplicht, na verloop van de termijn waarvoor de hiervoor geregelde aanbiedingsplicht geldt, het registergoed onmiddellijk schriftelijk aan de stichting te koop aan te bieden in dezelfde gevallen als vermeld in artikel 12 lid 1 sub a, b, c en d.*
- 2. De artikelen 12 en 13 zijn van overeenkomstige toepassing, echter met dien verstande dat de in artikel 13 lid 3 bedoelde koopprijs éénhonderd procent (100%) van de marktwaarde bedraagt.*

Totstandkoming koop na aanbidding

Artikel 15

- 1. De aanbieder kan uiterlijk binnen twee weken nadat de prijs is vastgesteld overeenkomstig de voorgaande artikelen, de stichting schriftelijk berichten dat hij zijn aanbod intrekt. Als de aanbieder zijn aanbod intrekt, is hij niet vrij om aan derden gegadigden te vervreemden dan wel in gebruik te geven.*
- 2. Ingeval van een aanbidding na tien jaar als bedoeld in artikel 14 kan de stichting de aanbieder berichten geen interesse in de koop van het registergoed te hebben. Bedoeld schriftelijk bericht dient aan de aanbieder te worden verzonden hetzij binnen twee weken na ontvangst van de aanbidding aan de stichting, hetzij binnen twee weken nadat de prijs is vastgesteld overeenkomstig de voorgaande artikelen. Alsdan heeft de aanbieder het recht om het registergoed binnen een termijn van een jaar na verzending van bedoeld bericht aan een derde gegadigde te vervreemden dan wel in gebruik te geven.*
- 3. Ingeval van een aanbidding binnen tien jaar als bedoeld in artikel 12, is de stichting niet gerechtigd te verklaren geen interesse in de koop te hebben (koopgarantie).*
- 4. Indien echter een aanbidding binnen tien jaar als in het voorgaande lid bedoeld, geschiedt in verband met een voorgenomen toedeling, een voorgenomen ingebruikgeving aan een derde dan wel een omstandigheid als bedoeld in artikel 11 lid 2, is de stichting gerechtigd - doch niet verplicht - om in het belang van de aanbieder het aanbod niet te aanvaarden, onder door de stichting eventueel te stellen voorwaarden. In dat geval dient het aanbod met redenen omkleed te zijn en de naam van de beoogde eigenaar dan wel gebruiker te vermelden.*
- 5. De koop is tot stand gekomen indien de prijs vaststaat en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken, noch de stichting een bericht als bedoeld in lid 2 of lid 4 heeft verzonden, een en ander binnen de daarvoor gestelde termijnen.*

Levering

Artikel 16

1. De stichting is niet gehouden om eerder mee te werken aan de akte van levering dan nadat vier maanden zijn verstreken te rekenen vanaf de totstandkoming van de koop, tenzij partijen een andere termijn overeenkomen.

2. De akte van levering zal worden verleden door een door de stichting aan te wijzen notaris, welke akte de bepalingen en bedingen zal moeten bevatten die in dergelijke akten gebruikelijk zijn.

3. De stichting is uitdrukkelijk gerechtigd om het registergoed, voordat de juridische levering ervan geschiedt, door te verkopen aan een derde gegadigde en rechtstreekse levering van het registergoed aan die derde gegadigde te verlangen (via een zogeheten abc-akte).

De aanbieder verklaart reeds nu voor alsdan onherroepelijk zijn medewerking aan bedoelde levering te zullen verlenen.

4. Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, terzake van de levering van het registergoed aan de stichting of de in het voorgaande lid bedoelde derde gegadigde, zijn voor rekening van de stichting casu quo bedoelde derde gegadigde.

5. De aanbieder is verplicht het registergoed vrij van hypotheken en/of beslagen en vrij van enig gebruiksrecht te leveren.

6. Indien de aanbieder zodanige verplichtingen aangaat, dat hij niet aan het bepaalde in het voorgaande lid kan voldoen, is zulks geheel voor zijn rekening en risico.

Lidmaatschap vereniging, kettingbeding

Artikel 17

1. Voor wat betreft het onderhoud, dat niet behoort tot het binnenonderhoud, is een vereniging opgericht, genaamd: De Planeet, gevestigd te Berkel en Rodenrijs.

Koper is verplicht lid te zijn van deze vereniging.

2. Koper is verplicht zijn medewerking te verlenen aan het overdragen van het lidmaatschap aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom en wel tezamen met het registergoed.

3. Indien koper voornemens is het registergoed aan een derde in gebruik te geven na verkregen toestemming van de stichting (als bedoeld in artikel 15 lid 4), is hij verplicht tevoren toestemming daartoe aan de vereniging te vragen.

De vereniging kan deze toestemming alleen weigeren, indien bedoelde derde zich niet schriftelijk jegens de vereniging verplicht alle statuten, reglementen en besluiten van de vereniging na te leven als ware hij zelf eigenaar/bewoner.

4. Bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel verbeurt koper een boete van éénhonderddertien euro vijfenveertig eurocent (€ 113,45) per dag dat de verboden toestand duurt ten behoeve van de kas van gemelde vereniging.

De boete dient binnen twee weken na daartoe strekkende aanmaning te worden betaald, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist;

de aanmaning wordt niet verzonden dan nadat koper ten minste drie weken tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien hij alsnog bedoelde bepaling(en) nakomt.

5. Het bepaalde in dit artikel is zowel op de koper als op alle rechtsopvolgers in de eigendom van toepassing en wel zodanig, dat iedere koper/eigenaar door wie één of meer van die bepalingen is overtreden of niet nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van bedoelde boete, hoofdelijk met zijn rechtsopvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is.

Kettingbeding

Artikel 18

1. Bij overtreding of niet-nakoming van enige bepaling in hoofdstuk II en III, met uitzondering van artikel 16, van deze akte, verbeurt de koper/aanbieder een boete van éénhonderddertien euro vijfenveertig eurocent (€ 113,45) per dag dat de verboden toestand duurt ten behoeve van de stichting.

De boete dient binnen twee weken na daartoe strekkende aanmaning te worden betaald, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist; de aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de koper/aanbieder ten minste drie weken tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien hij alsnog zijn verplichtingen nakomt.

2. Onverschillig of het in het volgende lid van dit artikel bepaalde is nagekomen, zal het bepaalde in dit artikel zowel op de koper/aanbieder als op alle rechtsopvolgers in de eigendom van toepassing zijn en wel zodanig, dat iedere koper/eigenaar door wie één of meer van die bepalingen is overtreden of niet nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van bedoelde boete, hoofdelijk met zijn rechtsopvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is.

3. Bij elke vervreemding van het verkochte of een gedeelte daarvan zal in de desbetreffende leveringsakte het bepaalde in hoofdstuk II en III van deze akte door de overdragende partij moeten worden opgelegd aan de verkrijgende partij en woordelijk in de desbetreffende akte worden opgenomen, op straffe van een boete van vijfenveertigduizend driehonderdachtenzeventig euro twee eurocent (€ 45.378,02), verschuldigd door de overdragende partij - en ingeval meer personen als overdragende partij optreden door hen verschuldigd als hoofdelijke debiteuren - ten behoeve van de stichting.

De boete moet worden betaald binnen twee weken na daartoe strekkende aanmaning door of namens de stichting, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist;

de aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij ten minste drie weken tevoren per aangetekende brief op het verzuim is gewezen en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd is opgeheven.

Uitzondering

Artikel 19

1. Ingeval koper een financiering heeft waarvoor de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen zich borg heeft gesteld en het verkochte wordt verkocht ingevolge het bepaalde in artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (executieverkoop), geldt in afwijking van het voorgaande het volgende:

het bepaalde in de artikelen 12 en 13 is niet van toepassing;

het bepaalde in artikel 18, voorzover betrekking hebbende op het doorgeven van de verplichtingen van de artikelen 12 en 13, is dan eveneens niet van toepassing.

Bedoelde verplichtingen kunnen niet herleven.

2. De overige verplichtingen blijven voorzoveel mogelijk alsdan wel van toepassing, met name de verplichtingen van artikel 17 (lidmaatschap vereniging voor het onderhoud) en het doorgeven bij kettingbeding daarvan, aangezien de verplichtingen van artikel 17 uit beheerstechnisch oogpunt van wezensbelang zijn voor het plegen van goed onderhoud aan het totale woningbestand in de wijk.

3. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet, indien voormelde Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen schriftelijk heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen opname van bedoelde verplichtingen en kettingbedingen in de veilingvoorwaarden."

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:

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

2. Handleiding:

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

3. Notaris:

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

4. Openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke

een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotarissen:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

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

niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 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.

18. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent

(15%).

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

Voorkeursrecht 3B Wonen

Met betrekking tot het bepaalde in artikel 14 van voormelde aangehaalde tekst deelde 3B Wonen bij schrijven de dato dertien oktober tweeduizend tweeëntwintig letterlijk mee:

'Wij kunnen u berichten dat 3B Wonen geen gebruik maakt van het voorkeursrecht/aanbiedingsplicht. Ook kan het hoofdstuk m.b.t. MVE in de akte geheel komen te vervallen en hoeft niet langer meer te worden meegenomen bij een volgende verkoop.'

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte

vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.