

## KOPIE-UITTREKSEL

124516/BVW PL/EV  
Kenmerk: 1566696/Lloyds Bank

### BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER de Aak 47 te Baarn

Op twee februari tweeduizend vierentwintig.....  
verscheen voor mij, mr. Marco Philipp Sutter, notaris te Nieuwegein:.....  
Enzovoorts.....

hierna te noemen: 'de verkoper'.....

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.....

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.....  
worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze.....

voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden.....  
worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of.....

'openbareverkoop.nl'.....

Deze akte heeft de volgende indeling.....

1. Algemene informatie.....
2. Informatie over het registergoed.....
3. Financieel.....
4. Openbare executoriale verkoop (veiling).....
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop).....

#### 1. Algemene informatie.....

##### 1.1 datum en plaats.....

De executoriale verkoop vindt plaats op.....  
**woensdag zes maart tweeduizend vierentwintig (06-03-2024) om of omstreeks dertien uur...  
en dertig minuten (13:30 uur) in de veilingzaal van Postillion Hotel Dordrecht, Rijksweg  
30 te 3316 EH Dordrecht (Regioveiling Zuid-West)**.....

voor mij, notaris, of voor een andere (toegevoegd)notaris verbonden aan het kantoor van.....  
Sutter Kars Notarissen te Nieuwegein of mijn/haar waarnemer,.....

in deze akte 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.....

De veiling is ter keuze van de notaris een Zaal-/Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in  
artikel 2 van na te melden AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in...  
artikel 2 van na te melden AVVE. De notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een Zaal-  
/Internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de veiling (of  
zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in...  
casu de locatie waar de veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor.....

publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de Zaal-/Internetveiling geen doorgang kan vinden, is de notaris in afwijking van na te melden AVVE bevoegd de veiling voort te zetten als een Internetveiling (internet-only). De notaris zal van deze wijziging zo spoedig mogelijk kennisgeven via de website.

## **1.2 registergoed**

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eerste verdieping en een berging op de begane grond met verdere aanbehoren, plaatselijk bekend **3742 GW Baarn, de Aak 47**, kadastraal bekend **gemeente Baarn, sectie N, complexaanduiding 463-A, appartementsindex 20**, uitmakende het één honderd negen en zeventig/zeven duizend zeven honderd één en vijftigste (179/7.751e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met grond en verdere aanbehoren, plaatselijk bekend Baarn, de Aak 33 tot en met 64, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N nummer 461, groot tweeduizend vierhonderdzesenzestig vierkante meter (2.466 m<sup>2</sup>), in deze akte ook te noemen: 'het registergoed'.

## **1.3 eigenaar/schuldenaar**

De gerechtigde tot het registergoed is:

Enzovoorts

hierna zowel tezamen als afzonderlijk te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

## **1.4 verkrijging eigenaar**

Enzovoorts

## **1.5 hypotheek-/pandrecht**

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht',

Enzovoorts

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, en wel op:

al datgene als daartoe is bepaald in de hypotheekakte,

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.

## **1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Enzovoorts

## **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 nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

## **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het 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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

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. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De 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 in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden in deze akte ook 'AVVE' genoemd.

#### **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.

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

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Van overheidswege is/zijn openbaar raadpleegbare afgegeven/gepubliceerde stuk(ken) beschikbaar. Deze stukken zijn onder meer openbaar raadpleegbaar via de website bodemloket.nl.

##### **- bouwwerken zonder bouwvergunning**

Omtrent besluiten in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend),

handhavingsacties en dwangsommen dient contact te worden opgenomen met de gemeente Baarn. Overigens is verkoper daarvan niet gebleken.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de te verkrijgen/verkregen

informatie. ....

- **energielabel** .....

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. ....

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie. ....

## 2.2 juridische informatie .....

- **functie** .....

Wat betreft de functie en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar (een) door of vanwege de gemeente Baarn en/of van overheidswege openbaar raadpleegbare afgegeven/gepubliceerde stuk(ken). Deze stukken zijn onder meer openbaar raadpleegbaar via de websites [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en/of [bagviewer.kadaster.nl](http://bagviewer.kadaster.nl). ....

Hierin staat: woondoeleinden. ....

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

- **privaatrechtelijke rechten en beperkingen** .....

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar het volgende. ....

- De hierna te melden splitsingsakte en het daarin gemelde reglement. ....

- Een akte (ingeschreven bij het kadaster in register 4 deel 69675 nummer 51), waarin woordelijk staat vermeld: .....

“ *Het Verkochte werd verkregen door verkoper voor wat betreft de grond door de* .....

*overschrijving ten hypotheekantore te Utrecht op drieëntwintig januari* .....

*negentienhonderd achtenzeventig in deel 3525 nummer 42, van het afschrift van een akte* .....

*van transport, houdende kwijting voor de betaling der kooppenningen en afstand van de* .....

*rechten tot ontbinding, eventueel uit de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk* .....

*Wetboek voortvloeiende, op negentien januari negentienhonderd achtenzeventig verleden* .....

*voor P.C.J. Beynen, destijds notaris gevestigd te Baarn; en* .....

*Voor wat betreft het gebouwde door stichting voor eigen rekening. “Enzovoorts”* .....

*De gemeenschap (het complex) waarvan het Verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in* .....

*appartementenrechten bij akte van splitsing op zestien december negentienhonderd* .....

*tweënnegentig verleden voor mr. J.H.J.M. Terhorst, destijds notaris te Baarn.* .....

*Van deze akte is een afschrift overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te* .....

*Utrecht, op zestien december negentienhonderd tweënnegentig, in register Onroerende* .....

*Zaken Hypotheken 4, deel 7360 nummer 37, bij welke akte van toepassing is verklaard het* .....

*model-reglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op twee januari* .....

*negentienhonderd tweënnegentig verleden voor de destijds te Rotterdam standplaats* .....

*hebbende notaris mr. J.W. Klinkenberg, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de* .....

*Dienst van het kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in Register hypotheken 4 op* .....

*tien januari negentienhonderd tweënnegentig in deel 6987 nummer 1.* .....

*Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: Vereniging van eigenaars* .....

*van het gebouw De Aak 33 tot en met 64 te Baarn, gevestigd te Baarn en zijn de statuten* .....

*van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.* .....

*De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer* .....

*32161568. “Enzovoorts”* .....

*Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of* .....

*andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar* .....

*de hiervoor onder ‘Beschikkingsbevoegdheid verkoper’ vermelde akte van levering.* .....

*In die akte is onder meer woordelijk vermeld:* .....

- “
- A. Erfdienstbaarheden van voetpad-----
1. enzovoorts.-----
3. Bij de juridische levering zal worden gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van de percelen de Aak 32 en de Schouw 4 en 6 en ten laste van het voetpad en de binnenplaats behorende tot het flatgebouw de Aak 33 tot en met 64, gelegen tussen het perceel de Aak 32 en de woning de Aak 33, alle-----deeluitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie N nummer 323, betreffende het voetpad en de binnenplaats gelegen tussen het perceel Aak 32 en de woning de Aak 33, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf dit pad gebruikt als voetpad, om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare straat. Gemotoriseerde voertuigen mogen-----slechts met afgezette motor worden meegevoerd.-----
- Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de-----heersende erven. Indien en voorzover het voetpad mede wordt gebruikt of-----redelijkerwijs kan worden gebruikt door de eigenaren van het lijdende erf en de-----heersende erven, zijn de lasten van het onderhoud voor gezamenlijke rekening.---
4. Bij de juridische levering zal worden gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van de woningen de Aak 33, 34, 35, 36, 37, 38 en de percelen de-----Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, en ten laste van de percelen de Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, alle deel uitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie N nummer 323, betreffende het voetpad ter breedte van ongeveer-----eenhonderdtwintig (120) centimeter gelegen aan de achterzijde van de-----woningen de Aak 33, 34, 35, 36, 37, 38 en de percelen de Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf dit pad gebruikt als voetpad, om te voet, met een fiets, kruiwagen of en ander voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare straat. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette-----motor worden meegevoerd. Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de heersende erven. Indien en voorzover het voetpad mede-----wordt gebruikt of redelijkerwijs kan worden gebruikt door de eigenaren van het lijdende erf en de heersende erven, zijn de lasten van het onderhoud voor-----gezamenlijke rekening.-----
- C. Overige erfdienstbaarheden-----
- Ten behoeve en ten laste van de percelen welke deel uitmaken van een zelfde-----kadastrale perceel zullen over en weer al zodanige erfdienstbaarheden worden-----gevestigd waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door goten, afvoerbuizen, riolering of anderszins,-----eventuele inbalking, inankering en overbouw, uitzicht, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen en/of te-----verbouwen.-----
- Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door-----bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der-----heersende erven.”-----

De desbetreffende bepalingen van de hiervoor aangehaalde splitsingsakte en het daarin gemelde reglement worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte en daarmee één geheel uit te maken.

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij de hiervoor aangehaalde akte van splitsing op zestien december negentienhonderdtweënnegentig; een afschrift van die akte is ingeschreven bij het kadaster te Utrecht in register 4 deel 7360 nummer 37, in deze akte ook te noemen: splitsingsakte.

Bij die akte is opgericht de hiervoor aangehaalde vereniging van eigenaars en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

In de splitsingsakte is van toepassing verklaard het hiervoor aangehaalde modelreglement van splitsing vastgesteld bij akte ingeschreven bij het kadaster te Utrecht in register 4 deel 6987 nummer 1.

Voor zover in de hiervoor bedoelde/aangehaalde bepalingen, splitsingsakte en het reglement 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 van de 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 van de 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. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Baarn geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de te verkrijgen/verkrege informatie.

#### - **zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming**

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van een vergunningsplicht voor verhuur van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam: zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming.

#### - **huisvestingsvergunning**

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van een vergunningsplicht voor bewoning van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam: huisvestingsvergunning.

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende.

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar (en zijn gezin).

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig 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/gebruik 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.

### 3. Financieel

#### 3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- 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);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor in dit beding 3.1 bedoeld zijn:

- de achterstallige bijdragen (alleen wettelijk deel) aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

#### 3.2 fiscaal

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

De overdrachtsbelasting wordt geheven naar een percentage over de heffingsgrondslag en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### 3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over het waarborgsom, maar in plaats daarvan rente 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 van de AVVE. De veiling is ter keuze van de notaris een Zaal-/Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een Zaal-/Internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu de locatie waar de veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de Zaal-/Internetveiling geen doorgang kan vinden, is de notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de veiling voort te zetten als een Internetveiling (internet-only). De notaris zal van deze wijziging zo spoedig mogelijk kennisgeven via de website. 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.

##### 4.3 voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de veiling

kan ook via de website: [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

In verband hiermee wordt in deze bijzondere veilingvoorwaarden 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](http://openbareverkoop.nl).
2. **Handleiding:** de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [openbareverkoop.nl](http://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 als is vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden.

6. **Registratienotariss:** 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).

In verband hiermee gelden de volgende 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 van de 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 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd en alleen via een acte de command, zoals omschreven in de AVVE, te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die deelnemer vóór de gunning:
  - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de 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 van de AVVE.

9. De in lid 8 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 8, 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 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door

een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van 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.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

#### - 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.-----

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

**4.8 risico-overgang**-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd (recht op een aandeel in een) onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de 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 van de 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 van de 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 verplicht niets te doen of 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 van de 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 ontlenen 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 juncto artikel 18 van de AVVE is het .....  
registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin .....  
van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek. ....

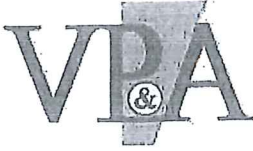
**WOONPLAATSKEUZE** .....  
De partij(en) kiest/kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de .....  
eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, .....  
bewaarder van deze akte en ter zake van de inschrijving van deze akte bij gemelde Dienst voor  
het Kadaster en de Openbare Registers wordt eveneens woonplaats gekozen ten kantore van-  
de bewaarder van deze akte. ....

**SLOT** .....  
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. ....

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Ook  
is gewezen op de gevolgen die voor de betrokken partij(en) uit de inhoud van deze akte .....  
voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen  
prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben .....  
ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in  
te stemmen. ....

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Nieuwegein op de datum in het hoofd van-  
deze akte vermeld door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om .....  
elf uur en vijfenvijftig minuten .....  
ondertekend. ....

Volgt ondertekening



---

VvE De Aak 33/64, gevestigd te Baarn (98234)

---

Sutter Kars Notarissen  
Postbus 32  
3430 AA NIEUWEGEIN

Bankrekening NL52 ABNA 0424 2021 58  
(ABN-AMRO)  
Kamer van Koophandel 32161568

Oosterhout : 31 januari 2024  
Onze referentie : 98234/FK/DBA/886  
Behandeld door : DBA  
Tel / e-mail : 0162-447700 / dba@vpagroep.nl

Betreft : Eigendomsoverdracht De Aak 47 te Baarn

Geachte Sutter Kars Notarissen,

Als administratief beheerder van de VvE De Aak 33/64 heeft u ons geïnformeerd dat bovengenoemd appartementsrecht binnenkort wordt getransporteerd.

Onderstaand gelieve u de benodigde gegevens aan te treffen:

Naam verkoper: uuw 2 GW Baarn.  
Naam koper: 42  
Datum overdracht:

(Indien de transportdatum wijzigt of het transport niet doorgaat, verzoeken wij u dit zo snel mogelijk aan ons kenbaar te maken.)

Appartementsrecht(en) Appartementsrecht A-20 - De Aak 47 (Appartement)

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 16 mei 2023 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 140,45 per maand.

U kunt de bijdrage voor de lopende periode naar rato verrekenen tussen verkoper en koper.  
Met ingang van de nieuwe periode zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

**Indien de overdracht plaatsvindt op de 1e van de maand, dan brengen wij deze maand zelf in rekening bij de nieuwe eigenaar.**



De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van: EUR 2.006,83. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening.

Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL52 ABNA 0424 2021 58 (ABN-AMRO) t.n.v. VvE De Aak 33/64 te Baarn.

Gelieve bij de koper en verkoper de kosten voor eigendomsoverdracht ad € 143,99 incl. BTW in rekening te brengen.

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken naar bankrekening NL51RABO0186758863 ten name van VP&A Vastgoedmanagement B.V. onder vermelding van factuurnummer 2024-939, de naam van de koper en de VvE complexcode 98234.

Op 31 januari 2024 bedraagt de omvang van het reservefonds € 128.391,24. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt € 2.965,04. Zie onderstaande specificatie.

Reserve groot onderhoud algemeen (MJOP)	
App. A-20 - De Aak 47	2.953,55 (179 / 7751 deel)
Exploitatiesaldo's algemeen	
App. A-20 - De Aak 47	11,49 (179 / 7751 deel)

Wilt u de voorbladen van de transportakte (met daarin de omschrijving van koper voorzien van mailadres en telefoonnummer, verkoper en het appartementsrecht) zenden naar VP&A Vastgoedmanagement B.V. DBA@vpagroep.nl

Tevens zouden wij graag het nieuwe adres van de verkoper vernemen omdat er dikwijls nog een afrekening verwarmingskosten moet worden verzonden naar de verkoper.

Met vriendelijke groet,

VP&A Vastgoedmanagement B.V.

A.W.M. Tielen

directeur



Over:  
Voor:

.2 GW Baarn.

Betalingsoverzicht d.d. 31-01-2024

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2024	Beginsaldo	1.725,93	
01-01-2024	VvE-bijdrage jan-2024	140,45	
01-02-2024	VvE-bijdrage feb-2024	140,45	
Totaal nog te betalen :		2.006,83	0,00

Totaal nog te betalen : 2.006,83 Euro

